

Eiddo Masnachol: Dadansoddiad o'r Farchnad ac Ymyriadau Posibl

Adroddiad i Lywodraeth Cymru

Mawrth 2020



SQW

Cynnwys

Crynodeb Gweithredol.....	i
1. Rhagymadrodd.....	1
Rhan I: Trosolwg Cenedlaethol	7
2. Cyd-destun polisi ar gyfer ymyrraeth	8
3. Trosolwg economaidd	14
4. Y galw posibl am eiddo masnachol	21
Rhan II: Dadansoddiad o'r Farchnad Ranbarthol	29
5. Dadansoddiad o'r farchnad ranbarthol: De Ddwyrain Cymru	30
6. Dadansoddiad o'r farchnad ranbarthol: De Orllewin a Chanolbarth Cymru.....	43
7. Dadansoddiad o'r farchnad ranbarthol: Gogledd Cymru	50
Rhan III: Mynd i'r Afael â'r Heriau.....	59
8. Heriau'r farchnad: Deall y bwloch	60
9. Maint yr ymyrraeth	70
10. Opsiynau ar gyfer ymyrraeth	74
Atodiadau.....	84
Annex A: Dysgu o fannau eraill: Dulliau strategol	A-1
Annex B: Annex A: Dysgu o fannau eraill: Dulliau lleol a safle-benodol.....	B-1
Annex C: Amcangyfrif y galw am ddatblygiadau Dosbarth B yn y dyfodol.....	C-1
Annex D: Asedau economaidd Llywodraeth Cymru	D-1
Annex E: Asesiad effaith integredig lefel uchel.....	E-1
Annex F: Rhestr o ymgynghoreion	F-1
Annex G: Llyfryddiaeth o ddeunydd cefndir	G-1

Cyswllt:	Ross Gill	Ffôn: 07837 872705	e-bost: rgill@sqw.co.uk
----------	-----------	--------------------	--

Cymeradwywyd gan:	Rob Bennett	Dyddiad: Mawrth 2020
	Cyfarwyddwr	

Crynodeb Gweithredol

Rhagymadrodd

1. Mae gan Lywodraeth Cymru rôl bwysig i sicrhau cyflenwad o eiddo masnachol er mwyn ateb y galw gan fusnesau cynhenid a mewnfuddsoddwyr. Mae'r *Cynllun Gweithredu ar yr Economi* yn rhoi hwb ychwanegol i'r rôl hon, gan nodi ymrwymiad newydd ar gyfer ymyrraeth i ddarparu safleoedd ac eiddo masnachol newydd. Er mwyn cyflawni hyn, mae gwaith ar y gweill i ddatblygu Cynllun Cyflenwi Eiddo newydd, sy'n nodi'r ystod o offer y bydd Llywodraeth Cymru yn eu defnyddio i ddiwallu'r angen economaidd ac ysgogi twf yn y dyfodol.
2. Er mwyn llywio'r Cynllun Cyflenwi Eiddo newydd mae'r adroddiad hwn yn rhoi dadansoddiad o'r farchnad eiddo masnachol yng Nghymru, yn cynnwys y galw presennol a'r galw tebygol, ymatebion y farchnad eiddo ac i ba raddau y mae bwlch mewn cyflenwad. Mae hefyd yn ystyried blaenoriaethau, a dulliau, posibl ar gyfer ymyrraeth. Yn unol â dull rhanbarthol Llywodraeth Cymru ar gyfer datblygu economaidd, mae'n amlinellu'r blaenoriaethau ar gyfer ymyrraeth yn Ne Ddwyrain Cymru, De Orllewin a Chanolbarth Cymru a Gogledd Cymru.

Pam ymyrryd yn y farchnad eiddo masnachol?

3. Pan fyddwn yn sôn am 'eiddo masnachol' yr hyn a olygwn yw gofod diwydiannol a swyddfeydd¹. Er bod darpariaeth llety masnachol a swyddfeydd yn cael ei arwain ar y cyfan gan y sector preifat, mae sail gref ar gyfer ymyrraeth y sector cyhoeddus. Gellir gosod y rhain yn fras mewn tri chategori:
 - Mynd i'r afael â 'methiant y farchnad': er y gallai fod tystiolaeth o *alw* am gapasiti newydd neu ychwanegol, nid yw'r farchnad yn ymateb. Efallai mai'r rheswm am hyn yw hyfywedd gwan (costau datblygu uchel o gymharu â gwerthoedd tir neu'r rhenti a ragwelir); arwyddion marchnad gwael (efallai bod swm uchel o ofod llawr ar gael, ond mae'n bosibl nad yw'r stoc sydd ar gael yn addas ar gyfer anghenion meddianwyr); neu newidiadau yn natur y galw nad yw'r farchnad wedi dal i fyny ag ef eto.
 - Denu a chadw buddsoddiad na fyddai fel arall wedi dod i Gymru, neu wedi ail-fuddsoddi yng Nghymru. Yn yr achos hwn, mae argaeledd y seilwaith tir ac eiddo 'cywir' yn rhan allweddol o'r cynnig buddsoddi ehangach (ochr yn ochr â'r sail sgiliau, hygyrchedd trafnidiaeth ac ati).
 - Dylanwadu ar benderfyniadau masnachol i gyflawni amcanion cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol ehangach, er enghraifft drwy ddod â gweithgarwch economaidd newydd i safle segur, neu annog rhagor o weithgarwch mewn lleoliadau hygyrch neu ganol trefi.

¹ Mae'r diffiniad hwn yn eithrio rhai mathau o eiddo a ddefnyddir ar gyfer dibenion 'masnachol' eraill (e.e. manwerthu, hamdden a thwristiaeth ac amaethyddiaeth). Fodd bynnag, mae'n cyfateb i'r diffiniad a ddefnyddir yn gyffredinol gan awdurdodau lleol ar gyfer gofod 'cyflogaeth' yn y broses gynllunio.

4. Mewn llawer o achosion, bydd ymyrraeth yn bodloni nifer o amcanion, ac mae gweithgarwch yn y farchnad eiddo masnachol yn rhan bwysig o'r 'pecyn cymorth' datblygu economaidd.

Y galw a'r cyflenwad

5. Ar draws Cymru roedd tua 200 miliwn troedfedd sgwâr o ofod llawr diwydiannol a 35 miliwn troedfedd sgwâr o ofod swyddfeydd yn 2018/19². Mae'r defnydd blynyddol yn cyfrif am tua 3.6 miliwn troedfedd sgwâr o ofod diwydiannol ac 1 miliwn troedfedd sgwâr o ofod swyddfeydd, er bod hyn yn bennaf yn cynrychioli meddianwyr yn symud o fewn y stoc *bresennol* o eiddo masnachol.
6. Mae amcangyfrif y galw meintiol a fydd yn y dyfodol yn heriol. Mae rhagamcaniadau yn seiliedig ar dwf cyflogaeth hanesyddol (sydd wedi bod yn gryf yn y blynyddoedd diwethaf) yn awgrymu gofyniad net *posibl* o rhwng 500,000 troedfedd sgwâr ac 1.5 miliwn troedfedd sgwâr y flwyddyn hyd at 2031. Fodd bynnag, dylanwadir ar y galw yn y dyfodol gan dueddiadau ehangach yn y farchnad: er enghraifft, mae cynnydd mewn gweithio o adref a gweithio hyblyg wedi effeithio ar y galw am swyddfeydd traddodiadol, ac mae cynnydd mewn hunangyflogaeth yn arwain at fwy o alw am ofod gweithio hyblyg ac wedi'i reoli. Er y darperir ar gyfer peth o'r galw o fewn y cyflenwad presennol, bydd y galw am ofod newydd hefyd yn cael ei ysgogi gan ddarfodoldeb stoc hŷn (yn arbennig yng nghyd-destun yr angen am fwy o effeithlonrwydd ynni).
7. Wrth edrych yn agosach ar y farchnad gwelir bod amrywiaeth sylweddol ar lefel leol a rhanbarthol. Fodd bynnag, mae rhai themâu allweddol sy'n berthnasol i ymyrraeth Llywodraeth Cymru yn y farchnad eiddo masnachol:
 - Mae tystiolaeth eang bod **cyflenwad diwydiannol yn dynn iawn, o gymharu â'r galw**. Ni fu fawr o ddatblygiad masnachol yn ddiweddar (ac eithrio yng Nghasnewydd, Caerdydd a Sir y Fflint/Wrecsam) ac ychydig iawn o ddatblygwyr sy'n brysur yn y farchnad.
 - **Caiff y cyflenwad gwan o unedau llai ei ddwysáu gan stoc sy'n mynd yn hŷn**. Mae capasiti cyfyngedig hefyd fel petai'n llesteirio gallu cwmnïau i symud i eiddo mwy, gan o bosibl effeithio ar botensial i ehangu ac amcan Llywodraeth Cymru o alluogi swyddi o ansawdd uwch.
 - Mae marchnad swyddfeydd Caerdydd yn perfformio'n dda. Mewn mannau eraill, **ceir tystiolaeth o alw na chaiff ei ddiwallu yng Nghasnewydd a photensial yn Abertawe**, y dylid ei annog. Mewn lleoliadau eraill mae'r galw fel petai (ar y cyfan) yn wan, gan awgrymu y dylid canolbwyntio ymyriadau mewn lleoliadau allweddol.
 - Mae'n ymddangos bod y galw am **fathau o lety 'annhraddodiadol'** (megis gofod gweithio wedi'i reoli ac unedau hybrid) yn tyfu wrth i natur gwaith a thechnoleg newid.

² Asiantaeth y Swyddfa Brisió

Deall y bwloch

8. Ar y cyfan, **mae tystiolaeth o 'fethiant marchnad' eang**, yn arbennig yn y sector diwydiannol: mae lefelau meddiannaeth o fewn y stoc bresennol yn uchel, mae asiantau yn adrodd am alw cryf ac nid yw rhai meddianwyr yn gallu symud i eiddo mwy oherwydd prinder cyflenwad. Nid oes fawr o weithgarwch masnachol yn digwydd i fynd i'r afael â'r galw ymddangosiadol hwn. Drwy gynnal cyfres o 'werthusiadau gwaelodlin' ar gyfer swyddfeydd, unedau diwydiannol a hybrid mewn gwahanol rannau o Gymru, rydym wedi dangos anhyfywedd yn y rhan fwyaf o achosion (er nid pob un), gan amlygu'r angen am ymyrraeth gan y sector cyhoeddus.

Ymyriadau blaenoriaeth posibl

9. Mae'r dadansoddiad o'r cyflenwad a'r galw rhanbarthol yn awgrymu y dylai ymyrraeth ganolbwyntio ar y lleoliadau canlynol ac ymwneud â'r mathau canlynol o eiddo (gan gofio bod y farchnad yn perfformio'n ddigonol mewn rhai lleoliadau, ac ar gyfer rhai mathau o ddefnydd, mae'r galw yn debygol o fod yn wan):

Tabl 1: Meysydd blaenoriaeth posibl ar gyfer ymyrraeth yn ôl rhanbarth

	De Ddwyrain	De Orllewin a'r Canolbarth	Gogledd
Swyddfeydd			
Swyddfeydd canol y ddinas a hybiau strategol	Canolbwyntio ar Gasnewydd ac (o ystyried tystiolaeth y galw presennol) Pontypridd.	Canolbwyntio ar Abertawe	Fawr ddim tystiolaeth o alw ar hyn o bryd
Gofodau gwaith mewn swyddfeydd wedi'u rheoli / gofod tyfu	Canolbwyntio ar hybiau strategol y Cymoedd a Phen-y-bont ar Ogwr	Canolbwyntio o bosibl ar Abertawe, Port Talbot, Llanelli a threfi marchnad	Canolbwyntio ar ganolfannau mwy lle mae'n annhebygol y bydd y galw yn cael ei ddiwallu gan y farchnad (e.e. Bangor, Bae Colwyn)
Diwydiannol			
Unedau diwydiannol cychwynnol	Gwasgaredig, ond yn canolbwyntio ar leoliadau sydd â chysylltiadau da (tu allan i Gaerdydd a Chasnewydd, lle mae tystiolaeth o weithgarwch yn y sector preifat)	Gwasgaredig, ond yn canolbwyntio ar leoliadau sydd â chysylltiadau da	Gwasgaredig, ond o bosibl y tu allan i Wrecsam/Sir y Fflint, lle mae'n ymddangos bod y farchnad yn gweithredu'n effeithiol
Gofod tyfu diwydiannol	Gwasgaredig, ond yn canolbwyntio ar safleoedd strategol	Canolbwyntio ar leoliadau strategol, ond hefyd tystiolaeth o angen gwledig/trefi marchnad (e.e. Y Drenewydd)	Canolbwyntio ar rwydwaith o safleoedd strategol mwy
Safleoedd diwydiannol strategol	Canolbwyntio ar ddaliadau tir allweddol Llywodraeth Cymru a	Canolbwyntio ar leoliadau sydd o arwyddocâd cenedlaethol a	Canolbwyntio ar safleoedd strategol, ond gyda gofal o ran perygl gorgyflenwi'r

	De Ddwyrain	De Orllewin a'r Canolbarth	Gogledd
	thir sector cyhoeddus arall	rhanbarthol, er yn cydnabod cyfyngiadau hysbys ar argaeledd safleoedd mewn rhai lleoliadau	farchnad (a chyfyngiadau lleoledig ar argaeledd safleoedd mewn rhai mannau)
Trawsbynciol			
Ailwampio	O bosibl yn canolbwyntio ar ystadau mawr/mwy, er y gellid ymateb i anghenion meddianwyr penodol	O bosibl yn canolbwyntio ar ystadau mawr/mwy, er y gellid ymateb i anghenion meddianwyr penodol	O bosibl yn canolbwyntio ar ystadau mawr/mwy, er y gellid ymateb i anghenion meddianwyr penodol

10. Er mwyn cefnogi hyn, **mae ystod o opsiynau ymyrraeth posibl ar gael i'r sector cyhoeddus**. Gan dybio mai'r nod yw cefnogi cyflawni gan y sector preifat lle bo hynny'n bosibl, mae perthnasedd pob opsiwn yn dibynnu ar pa mor agos yw pob cynllun i fod yn hyfyw:

Tabl 2: Ymyriadau sector cyhoeddus posibl, yn ôl sefyllfa hyfywedd

Sefyllfa hyfywedd / rhwystrau i ddatblygiad	Ymyrraeth bosibl
Cynllun y gellir ei gyflawni gan y sector preifat	Dim ymyrraeth ariannol, ond mae'r sector cyhoeddus yn cadw ymholiadau a gwybodaeth safle
Agos i hyfywedd, ond mae angen i'r sector preifat oresgyn ffactorau risg y farchnad	Les tymor penodol sector cyhoeddus; mentrau eithrio rhag ardrethi busnes
Bwlch ariannol lefel isel (llai nag 20%) yn y gwerthusiad	Cymorth cyhoeddus sydd ddim yn ecwiti (e.e. rhanariannu elfennau o ddarpariaeth seilwaith)
Bwlch ariannol lefel canolig (llai na 35%) yn y gwerthusiad	Cymorth cyhoeddus heb fod yn ecwiti (e.e. les sector cyhoeddus; benthyciad cyhoeddus neu gyllid benthyciad/grant; ariannu seilwaith allweddol)
Bwlch sylweddol hyd at 50% o'r gost gyfan	Cyd-fenter sector cyhoeddus / cyfran ecwiti, gydag ariannu seilwaith allweddol
Dim yn fasnachol hyfyw	100% ariannu sector cyhoeddus uniongyrchol, gyda rôl datblygu a rheoli uniongyrchol

Maint yr ymyrraeth

11. Mae'r heriau o ran hyfywedd a amlygir gan y dadansoddiad o'r farchnad yn awgrymu angen ar gyfer ymyrraeth sylweddol. Yn seiliedig ar y maint posibl dangosol o alw yn y dyfodol, y dadansoddiad o'r galw a chyflenwad rhanbarthol a chyfres o werthusiadau gwaelodlin, **rydym yn amcangyfrif efallai y bydd Llywodraeth Cymru a phartneriaid sector cyhoeddus yn dymuno cynllunio i gefnogi cyflenwi sy'n o leiaf 900,000 troedfedd sgwâr o ofod llawr newydd dros gyfnod treigl o dair blynedd**. Mae hyn yn cyfateb i ofyniad posibl sy'n o leiaf 35 erw ar gyfer tir datblygadwy dros gyfnod treigl o dair blynedd (neu tua 58 erw dros bum mlynedd). Er bod hyn yn ddangosol iawn, byddai'n cynrychioli ychwanegiad net sylweddol i'r stoc gofod llawr masnachol, a byddai'n awgrymu rhyw fath o ymyrraeth i gyflenwi tua 50% a 65% o gyfanswm net twf gofod llawr masnachol.

12. Wrth gyflawni rôl sector cyhoeddus gynyddol weithredol yn y farchnad i ateb y galw, bydd dwy ffactor (gysylltiedig) yn bwysig:
- Yn gyntaf, **aliniad rhanbarthol**, gan sicrhau bod cysondeb rhwng dull Llywodraeth Cymru a'r un a fabwysiadir yn y rhanbarthau, ac osgoi darnio (yn arbennig yng nghydestun adnoddau cyhoeddus prin). Mae archwaeth ar lefel ranbarthol i ddatblygu dull ar y cyd ar gyfer blaenoriaethu safleoedd strategol, gan sicrhau y bydd safleoedd cyflawnadwy o'r ansawdd cywir yn gallu cael eu cyflwyno: dylid annog hyn.
 - Yn ail, **cynnal a datblygu mynediad at ystod o sgiliau datblygu**. O bosibl, gall Llywodraeth Cymru gynnig adnodd arbenigol a rennir y gellid ei ddefnyddio ar draws y sector cyhoeddus yng Nghymru i ddatblygu'r ymyriadau a nodir uchod.
13. Mewn amgylchiadau o anhyfywedd eang, efallai y byddai'n werth archwilio'r potensial ar gyfer sefydlu **Cyfrwng Datblygu â Chymorth Asedau**, gan roi cyfle i wasgaru'r risg ar draws portffolio o ddatblygiadau masnachol o wahanol fathau ac mewn gwahanol leoliadau, gyda'r nod o sicrhau elw i Lywodraeth Cymru dros yr hirdymor.

1. Rhagymadrodd

Cefndir

- 1.1 Yn hanesyddol mae Llywodraeth Cymru a'r cyrff â'i rhagflaenodd wedi chwarae rôl arwyddocaol mewn sicrhau cyflenwad o eiddo masnachol er mwyn ateb y galw gan fusnesau cynhenid a mewnfuddsoddwyr. Er i ymyrraeth uniongyrchol Llywodraeth Cymru leihau yn ystod y blynyddoedd diwethaf, mae'n dal i fod â phortffolio eang o asedau sy'n dir ac yn adeiladau ar gyfer dibenion datblygu economaidd ac mae'n weithredol mewn darparu safleoedd strategol. Mae hefyd yn gweithredu cynlluniau Grant Datblygu Eiddo i gefnogi buddsoddiad masnachol, ac yn ddiweddar (drwy Fanc Datblygu Cymru) lansiodd gynnyrch benthyciad ar gyfer datblygu eiddo masnachol.
- 1.2 Mae *Cynllun Gweithredu ar yr Economi* Llywodraeth Cymru yn nodi ymrwymiad wedi'i gryfhau ar gyfer ymyrraeth er mwyn cefnogi safleoedd cyflogaeth ac eiddo³. Yn dilyn hyn mae gwaith ar y gweill i ddatblygu achos busnes ar gyfer Cynllun Cyflenwi Eiddo newydd, a fydd yn nodi'r rhesymeg ar gyfer ymyrraeth gan Lywodraeth Cymru yn y farchnad eiddo masnachol a'r ystod o offer a ddefnyddir i fodloni'r angen economaidd.

"Mae angen safleoedd ac adeiladau modern ar Gymru er mwyn i fusnesau fedru ehangu a thyfu, felly byddwn yn mynd ati i ymyrryd pan fo'r farchnad ym methu. Byddwn yn gwneud hynny naill ai drwy gymell buddsoddiad gan ddatblygwyr a buddsoddwyr, neu drwy greu consortia datblygu a fydd yn caniatáu inni fanteisio ac elwa i'r eithaf ar ein Metros, neu drwy ymrwymo i ddarparu safleoedd ac adeiladau yn uniongyrchol mewn rhannau o Gymru lle nad yw'r sector preifat yn barod i fuddsoddi"

Y Cynllun Gweithredu ar yr Economi

Briff a chwmpas yr astudiaeth

- 1.3 Er mwyn llywio'r Cynllun Cyflenwi Eiddo newydd, ym mis Mawrth 2019 comisiynwyd SQW i ystyried:

- **Dadansoddiad o'r farchnad eiddo masnachol yng Nghymru**, yn cynnwys:
 - y galw presennol a'r galw tebygol (gan roi ystyriaeth i gyfansoddiad yr economi o ran sector, tueddiadau diweddar a'r rheini a ragwelir ac effaith bosibl thechnoleg newydd); dyheadau strategol dros y tymor hwy; a chyfyngiadau a chyfleoedd allweddol
 - ymatebion y farchnad eiddo i'r galw presennol, tebygol a dyheadol
 - i ba raddau y mae 'bwllch' mewn cyflenwad, a pherthnasedd stoc eiddo masnachol Llywodraeth Cymru (o ran adeiladau a thir) er mwyn bodloni'r bwllch hwn.
- **Blaenoriaethau posibl, a dulliau, ar gyfer ymyrraeth**, gan roi ystyriaeth i'r dystiolaeth am ddulliau sydd wedi cael eu defnyddio mewn mannau eraill, ac i ba

³ Llywodraeth Cymru (2017), *Ffyniant i Bawb: y cynllun gweithredu ar yr economi*, tud 40 (<https://llyw.cymru/sites/default/files/publications/2019-02/ffyniant-i-bawb-y-cynllun-gweithredu-ar-yr-economi.pdf>)

raddau y dylai Llywodraeth Cymru geisio sicrhau bod 'fflôt' o dir ac eiddo ar gael i ateb (a helpu i ysgogi) y galw yn rhagweithiol.

Paramedrau allweddol

Beth ydym ni'n ei olygu pan fyddwn yn sôn am eiddo masnachol?

- 1.4 Mae'r adroddiad hwn yn canolbwyntio ar **eiddo sy'n swyddfeydd a safleoedd a diwydiannol** (h.y. defnydd 'Dosbarth B', a ddisgrifir yn y blwch isod). Mae hyn yn eithrio swm mawr o ofod sy'n lletya cyflogaeth, yn cynnwys gofod ar gyfer gweithgareddau manwerthu a hamdden (sy'n arbennig o bwysig i'r economi leol mewn rhai rhannau o Gymru). Mae canolbwyntio ar eiddo Dosbarth B yn adlewyrchu'r bwriad cyffredinol sy'n sail i'r dull strategol ar gyfer tir ac eiddo yn y *Cynllun Gweithredu ar yr Economi*. Fodd bynnag, gallai cyflenwad a'r galw am eiddo Dosbarth B ddylanwadu ar y cyd-destun ar gyfer darpariaeth mathau eraill o ofod cyflogaeth, er enghraifft drwy alluogi arallgyfeirio canol trefi.

Diffinio eiddo masnachol

Mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref Dosbarthiadau Defnydd⁴ yn diffinio eiddo mewn cyfres o gategoriâu yn ôl eu defnydd (er enghraifft, manwerthu, preswyl, bwyd a diod ac ati). Nid oes diffiniad penodol ar gyfer 'eiddo masnachol' yn y Gorchymyn Dosbarthiadau defnydd, er ei fod yn diffinio'r defnyddiau canlynol, yr ydym wedi'u defnyddio fel procsi yn yr adroddiad hwn:

- B1(a): Swyddfeydd (heblaw swyddfeydd 'math manwerthu', megis canghennau banciau a chymdeithasau tai)
- B1(b): Cyfleusterau ymchwil a datblygu
- B1 (c): Defnydd diwydiannol ysgafn y gellid ei gyflawni mewn amgylchedd preswyl arall
- B2: Diwydiannol cyffredinol
- B8: Storio a dosbarthu

Fel y nodir uchod, nid yw'r diffiniad hwn yn cynnwys y gofod sydd ei angen ar gyfer gweithgarwch masnachol sydd ddim yn ddiwydiannol nac yn swyddfeydd. Fodd bynnag, mae'n cyfateb i'r dull confensiynol a ddefnyddir ar gyfer gofod 'cyflogaeth' yng nghyd-destun cynllunio defnydd tir.

Adeiladu ar waith cynharach

- 1.5 Cafodd dadansoddiad cynharach o'r farchnad iddo masnachol yng Nghymru ei nodi yn adroddiad **Fframwaith ar gyfer Ymyriadau Eiddo sy'n Flaenoriaeth yng Nghymru**. Comisiynwyd hwn gan Lywodraeth Cymru ac fe'i paratowyd gan JLL yn 2017, ac roedd hwn yn adeiladu ar y 'dadansoddiad bwlch' blaenorol a baratowyd yn 2014.
- 1.6 Amlinellodd adroddiad JLL 'gynllun gweithredu' ar gyfer darpariaeth tir ac eiddo cyflogaeth newydd ac ar gyfer ailwampio stoc bresennol, gyda'r nod o gael "portffolio cytbwys o nifer fechan o safleoedd ac adeiladau o ansawdd uchel sydd ar gael ar unwaith ar gyfer datblygiad

⁴ Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (diwygio) 1987. Gweler https://www.planningportal.co.uk/wales/en/info/3/common/projects/6/change_of_use.

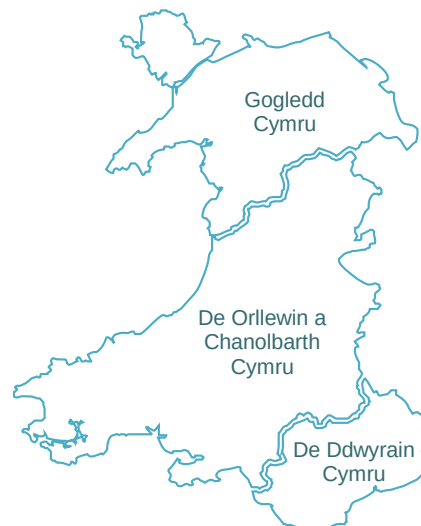
neu feddiannaeth"⁵. Roedd hefyd yn cynnwys symiau dangosol o ofod llawr ychwanegol y gellid ei annog o fewn lleoliadau a mathau defnydd penodol, ac mae hyn wedi rhoi sail i ddull cyffredinol Llywodraeth Cymru ar gyfer eiddo yn y blynyddoedd diwethaf.

- 1.7 O gofio'r cyfeiriad newydd a nodir yn y *Cynllun Gweithredu ar yr Economi*, rydym wedi defnyddio dull ffres ar gyfer dadansoddi'r farchnad, yn hytrach na dim ond yn syml 'ddiweddaru' y gwaith cynharach. Fodd bynnag, er mwyn rhoi parhad, rydym wedi adolygu argymhellion adroddiad JLL yng ngoleuni'r dystiolaeth a'r cyflawni ers 2017.

Ffigur 1-1: Rhanbarthau Cymru

Dull rhanbarthol

- 1.8 Mae'r *Cynllun Gweithredu ar yr Economi* yn ymrwymo i **ddull rhanbarthol ar gyfer datblygu economaidd**. Mae'n diffinio tri rhanbarth, sy'n cyfateb yn fras i drefniadau'r Fargen Ddinesig a'r Fargen Twf sy'n bodoli eisoes ac yn dod i'r amlwg. Cefnogir pob rhanbarth gan Brif Swyddog Rhanbarthol o fewn Llywodraeth Cymru, ac mae gwaith ar y gweill i baratoi cyfres o Strategaethau Rhanbarthol, ar y cyd â phartneriaid lleol. Er mwyn llywio'r strategaethau hyn wrth iddynt ddod i'r amlwg, mae'r adroddiad hwn yn strwythuro'r dadansoddiad o'r farchnad a'r argymhellion yn ôl rhanbarthau, o fewn cyd-destun cenedlaethol.



Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru, SQW

- 1.9 Y tri rhanbarth yw:
- **Gogledd Cymru**, sy'n cynnwys: Wrecsam a Sir y Fflint, gyda'u sail diwydiannol mawr a pherthynas traws-ffiniol agos gyda Gogledd Orllewin Lloegr; Conwy a Sir Ddinbych, yn cynnwys coridor canolog yr A55 a chefnwlad eang; ac Ynys Môn a Gwynedd sy'n bennaf wledig (a phellennig mewn rhannau).
 - **De Orllewin a Chanolbarth Cymru**, sy'n cynnwys ardaloedd a gwmpesir gan Fargen Ddinesig Bae Abertawe (Abertawe, Castell-nedd Port Talbot, Sir Gaerfyrddin, Sir Benfro), yn ogystal ag ardaloedd gwledig Ceredigion a Phowys, a gwmpesir gan Fargen Twf Canolbarth Cymru sy'n dod i'r amlwg.
 - **De Ddwyrain Cymru**, sef y lleiaf o'r tri rhanbarth yn ddaearyddol, ac yn cwmpasu Prifddinas-Ranbarth Caerdydd, sy'n cynnwys dinasoedd Caerdydd a Chasnewydd, yn ogystal â Blaenau Gwent, Pen-y-bont ar Ogwr, Caerffili, Merthyr Tudful, Sir Fynwy, Rhondda Cynon Taf, Torfaen a Bro Morgannwg.
- 1.10 Yng nghyd-destun y dull rhanbarthol hwn fodd bynnag, mae'n werth nodi bod gan Gymru boblogaeth a sail busnes amrywiol a gwasgaredig. Mae pob rhanbarth ynddo'i hun yn gymhleth: o fewn Gogledd Cymru (er enghraifft) mae cyfleoedd a chyfyngiadau'r farchnad yn

⁵ Llywodraeth Cymru (JLL) (2017), Fframwaith ar gyfer Ymyriadau Eiddo sy'n Flaenoriaeth ar gyfer Datblygu Economaidd yng Nghymru, tud11

wahanol iawn yn ardal ddiwydiannol Glannau Dyfrdwy o gymharu â'r rheini yn ardal wledig Gwynedd. Mae rhai themâu polisi hefyd yn croesi ffiniau rhanbarthol (megis Tasglu'r Cymoedd, sy'n ymestyn ar draws rhannau o Dde Ddwyrain a De Orllewin Cymru). Pan fo hynny'n berthnasol, rydym wedi ystyried y cyd-destun lleol yn fanwl.

Dull

1.11 Gan mai diben yr astudiaeth hon yw llywio ymyriadau Llywodraeth Cymru yn y farchnad eiddo, ein man cychwyn yw ystyried pam, mewn egwyddor, y dylai Llywodraeth Cymru (neu'r sector cyhoeddus yn fwy eang) ymyrryd yn y farchnad o gwbl. Mae'n bosibl bod tair sail ar gyfer ymyrraeth:

- Yn gyntaf, **methiant y farchnad**. Er gwaethaf y dystiolaeth o'r galw am ofodau newydd neu ychwanegol (neu ofod o wahanol ansawdd neu fath i'r hyn sy'n cael ei gynnig), mae'r farchnad yn methu ag ymateb. Gallai hyn fod oherwydd hyfywedd gwan (costau datblygu mewn cymhariaeth â gwerthoedd tir neu'r rhenti a ragwelir); arwyddion anghyson o'r farchnad (er enghraifft, argaeledd damcaniaethol y gofod llawr, ond gyda'r stoc sydd ar gael yn methu â diwallu angen meddianwyr); neu newid yn natur y galw na all modelau datblygu sefydledig yn hawdd ymateb iddynt (er enghraifft, galw gan denantiaid am fwy o hyblygrwydd).
- Yn ail, **y cyfle i ddenu a chynnal buddsoddiad na fyddai fel arall yn dod i, neu'n cael ei ail-fuddsoddi, yng Nghymru** (neu efallai na fyddai'n digwydd o gwbl). Yn yr achos hwn, mae argaeledd y seilwaith tir ac adeiladau 'cywir' yn rhan o'r cynnig mewnfuddsoddiad ehangach, ochr yn ochr â sail sgiliau'r gweithlu, hygyrchedd trafndiaeth, ac yn y blaen. Yn hanesyddol, mae darpariaeth eiddo masnachol wedi bod yn rhan bwysig o 'gynnig' mewnfuddsoddiad Cymru; yn fwy diweddar, mae cefnogaeth ar gyfer eiddo newydd neu wedi'i ailwampio wedi bod yn bwysig mewn sicrhau buddsoddiad gan gwmnïau megis Aston Martin. Fodd bynnag, y tu hwnt i ddenu cwmnïau newydd i Gymru, mae mynediad at y cynnig eiddo cywir yn bwysig er mwyn galluogi cwmnïau sy'n bodoli eisoes i dyfu, ail-fuddsoddi a chynnal ac ehangu cyflogaeth. Yn y blynyddoedd diwethaf, mae cwmnïau megis PCI Pharma, IQE a General Dynamics wedi cael cefnogaeth i ehangu yng Nghymru o ganlyniad i ymyriadau seiliedig ar eiddo.
- Yn drydydd, wedi'i gysylltu i'r ddau, y **cyfle i ddylanwadu ar benderfyniadau lleoliad er mwyn sicrhau amcanion cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol ehangach**, er enghraifft mewn dod â gweithgarwch economaidd newydd ar safle segur, neu annog rhagor o amrywiaeth defnydd mewn lleoliad canol tref⁶.

1.12 Nid yw'r tair sail resymegol ar gyfer ymyrryd wrth reswm yn annibynnol ar ei gilydd: gellir cyfiawnhau rhai buddsoddiadau ar sail bob un o'r tri. Fodd bynnag, y pwynt yw y gallai'r achos dros ymyrraeth fod wedi'i gyfiawnhau ar sail polisi ehangach, yn ogystal ag ar sail bwlich

⁶ Anthony Breach a Rebecca McDonald (2018), *Building Blocks: The role of commercial space in Local Industrial Strategies*, Centre for Cities

marchnad meintioledig: *dylanwadu* ar y farchnad (yn cynnwys drwy ddylanwadu ar bolisi a phenderfyniadau cynllunio), yn ogystal ag *ymateb* iddi⁷.

- 1.13 Gan gofio hynny, mae ein dull ar gyfer dadansoddi'r farchnad wedi cynnwys adolygiad o ysgogwyr polisi a goblygiadau tueddiadau economaidd ehangach, yn ogystal ag adolygiad o'r cyflenwad a'r galw yn y farchnad eiddo masnachol. Wedi'i gynnal rhwng mis Mai a mis Medi 2019, roedd yn cynnwys cymysgedd o ymchwil cynradd ac eilaidd, yn cynnwys:

- **Adolygiad o ddeunydd strategol a pholisi perthnasol**, yn cynnwys polisi presennol a pholisi sy'n dod i'r amlwg Llywodraeth Cymru a chynlluniau'r partneriaethau Bargeinion Dinesig/Twff. Rydym hefyd wedi adolygu'r cyd-destun strategol ar lefel lleol, gan ddefnyddio strategaethau economaidd lleol a dogfennau allweddol o fewn sail tystiolaeth y Cynllun Datblygu Lleol. Rhoddodd hyn ddealltwriaeth i ni o'r blaenoriaethau presennol a'r rhai sy'n dod i'r amlwg, y gallai ymyriadau yn y farchnad eiddo masnachol ymateb iddynt.
- **Adolygiad o ddata economaidd**, yn ystyried twff diweddar mewn stoc cyflogaeth a busnes, ehangiad a chrebachiad gwahanol sectorau o fewn yr economi a rhagolygon twff, wedi'i driongli gyda dadansoddiad cyhoeddus. Rhoddodd hyn fewnwelediad i'r meysydd o'r economi sy'n debygol o gynhyrchu galw yn y dyfodol.
- **Adolygiad o ddata eiddo masnachol**, gan gynnwys data gofod llawr masnachol a gafwyd o EGi a CoStar (cronfeydd data o wybodaeth eiddo masnachol y gellir tanystrifio iddynt), wedi'i driongli gyda dadansoddiad eiddo masnachol a gynhaliwyd gan asiantau masnachol ac fel rhan o astudiaethau lleol diweddar. Rhoddodd hyn fewnwelediad i'r cyflenwad a'r galw presennol a hanesyddol.
- **Ymgynghoriadau rhanddeiliaid** gydag asiantau masnachol, cynrychiolwyr busnes, datblygwyr masnachol, awdurdodau lleol a phartneriaethau Bargeinion Dinesig/Twff. Rhoddodd hyn olwg ehangach ar y farchnad a mewnwleidiadau i'r rhesymau dros ac effeithiau tangyflenwad gofod masnachol - a'r dulliau a gallai Llywodraeth Cymru eu defnyddio yn y dyfodol. Unwaith eto, roeddem yn gallu defnyddio safbwyntiau rhanddeiliaid a amlinellwyd mewn adolygiadau tir cyflogaeth lleol diweddar. Roedd ein hymgynghoriadau â rhanddeiliaid yn cynnwys pedwar gweithdy gydag asiantau masnachol: tri wedi'u trefnu gan Lywodraeth Cymru yng Nghaerdydd, Abertawe a Wrecsam a oedd yn cynnwys nifer o gwmnïau; ac un gweithdy ychwanegol gyda'r asiant rhanbarthol mawr Cooke and Arkwright.

Strwythur yr adroddiad

- 1.14 Mae gweddill yr adroddiad hwn wedi'i strwythuro mewn tair rhan, sy'n cynnwys naw prif bennod:

- Mae gweddill Rhan 1 yn rhoi **trosolwg cenedlaethol o'r farchnad**:

⁷ Mae dadansoddiad diweddar o effeithiau ymyriadau eiddo masnachol wedi'i gynnwys yn BEIS (2018), *Impacts of Commercial Property Development*, yn canolbwyntio'n bennaf ar fanteision cynhyrchiant ac effaith ar farchnadoedd llafur lleol. Gweler https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/776990/Impact-Commercial-Property.pdf#page181

- Mae Pennod 2 yn nodi'r cyd-destun polisi ar gyfer ymyrraeth yn y farchnad eiddo, yng ngoleuni'r *Cynllun Gweithredu ar yr Economi*, y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol sy'n dod i'r amlwg a'r agenda polisi rhanbarthol.
 - Mae Pennod 3 yn rhoi trosolwg o economi Cymru, gan ddefnyddio tueddiadau ym meysydd cyflogaeth, stoc busnes a'r sectorau a'u goblygiadau ar gyfer y galw yn y dyfodol a blaenoriaethau polisi.
 - Yna mae Pennod 4 yn edrych ar y farchnad eiddo masnachol, gan roi trosolwg cenedlaethol cryno ac amlinellu tueddiadau cyffredinol o ran galw.
 - Gan adeiladu ar y trosolwg cenedlaethol, mae Rhan II yn rhoi **dadansoddiad rhanbarthol o'r farchnad ym mhob un o dri rhanbarth Cymru** mewn rhagor o fanylder, gan roi ystyriaeth i'r cyflenwad a'r galw presennol a hanesyddol a thueddiadau ac ysgogwyr rhanbarthol a lleol. Yn seiliedig ar y dystiolaeth a barn rhanddeiliaid, mae hefyd yn adolygu'r argymhellion a nodwyd yn flaenorol yn adroddiad *Fframwaith Ymyriadau Eiddo â Blaenoriaeth 2017*. Yn Rhan II, mae Pennod 5 yn berthnasol i Dde Ddwyrain Cymru; Pennod 6 yn berthnasol i Dde Orllewin a Chanolbarth Cymru; a Phennod 7 i Ogledd Cymru. Mae pob pennod rhanbarthol yn dilyn yr un strwythur, gan ddod i gasgliad gyda chrynodeb o'r bylchau yn y farchnad a meysydd posibl ar gyfer ymyrraeth a ystyriwyd mewn perthynas â mathau o ofod llawr masnachol (canolfannau swyddfeydd a dinesig strategol; gofod gwaith swyddfa wedi'i reoli a gofod ar gyfer tyfu; unedau diwydiannol cychwynnol; gofod datblygu diwydiannol; ailwampio stoc ddiwydiannol; a pharatoad safleoedd strategol yn barod ar gyfer y farchnad).
 - Yn olaf, mae Rhan III yn ystyried yr **ymatebion strategol posibl** y gallai Llywodraeth Cymru eu hystyried. Mae Pennod 8 yn ystyried yn fanwl natur y bwlch hyfywedd. Gan adeiladu ar hyn, mae Pennod 9 yn nodi'r maint posibl (mewn termau meintioledig) ymyrraeth bosibl Llywodraeth Cymru, ac mae Pennod 10 yn rhoi 'dewislen' o opsiynau cynllun-benodol a strategol i Lywodraeth Cymru eu hystyried.
- 1.15 Mae cyfres o atodiadau yn rhoi rhagor o fanylion am y dulliau a ddefnyddiwyd mewn mannau eraill yn y DU ac Ewrop ar gyfer ymyriadau eiddo masnachol; a rhagor o ddeunydd cefndir. Yn ogystal, mae cyfres o adolygiadau marchnad mwy manwl wedi cael eu paratoi ar gyfer pob ardal awdurdod lleol.

Rhan I: Trosolwg Cenedlaethol

2. Cyd-destun polisi ar gyfer ymyrraeth

Crynodeb

- Mae cyd-destun polisi cadarnhaol ar gyfer ymyrraeth, a adlewyrchir yn y Cynllun Gweithredu ar yr Economi. Mae hyn yn cynnwys ymrwymiad cryfach i rôl weithredol yn y farchnad eiddo masnachol.
- Bydd angen i ymyrraeth yn y dyfodol adlewyrchu dull rhanbarthol Llywodraeth Cymru; canolbwyntio cefnogaeth ar weithgareddau economaidd 'gwerth uwch' a "gwell swyddi yn agosach i gartref"; a'r agenda datgarboneiddio.
- Mae polisi gofodol hefyd yn debygol o fod yn berthnasol, o ran y ffocws ar gyflogaeth a datblygiad mewn lleoliadau canol trefi a dinasoedd a mannau sydd â mynediad trafndiaeth gyhoeddus da.
- Yn hanesyddol, mae Cronfeydd Strwythurol Ewropeaidd wedi bod yn rhan bwysig o'r gymysgedd buddsoddi. Bydd hyn yn newid wedi Brexit, er bod diffyg eglurder yn dal i fod.

Rhagymadrodd

- 2.1 Mae yna gyd-destun polisi cefnogol ar gyfer ymyrraeth yn y farchnad eiddo masnachol sydd, fel y nodir ym Mhennod 1, wedi cael ei gryfhau yn y blynyddoedd diwethaf. Mae'r bennod hon yn adolygu'r fframwaith polisi, gan ddechrau gyda'r *Cynllun Gweithredu ar yr Economi*, cyn ystyried yr ystod bresennol o ymyriadau a gynigir gan Lywodraeth Cymru a'r goblygiadau polisi o ganlyniad i newidiadau i gyllido yn dilyn ymadawriad Prydain o'r Undeb Ewropeaidd.

Y fframwaith polisi

Polisi economaidd: Ffyniant i Bawb a'r Cynllun Gweithredu ar yr Economi

- 2.2 Mabwysiadwyd *Ffyniant i Bawb*, strategaeth genedlaethol trosfwaol Llywodraeth Cymru, ym mis Medi 2017. Yn dilyn *Ffyniant i Bawb*, ychydig fisoedd yn ddiweddarach, cymeradwywyd *Cynllun Gweithredu ar yr Economi* a nododd nifer o ymrwymadau sy'n berthnasol i strategaeth eiddo masnachol yn y dyfodol. Yn ogystal â'r ffocws o'r newydd ar gynnal a datblygu cyfres o ymyriadau ar gyfer y farchnad eiddo a amlygwyd ym Mhennod 1, mae pum elfen arall o'r Cynllun Gweithredu ar yr Economi yn berthnasol:

- Yn gyntaf, y penderfyniad i fabwysiadu **dull rhanbarthol**. Mae hyn wedi llywio'r modd y mae'r dadansoddiad o'r farchnad yn y papur hwn wedi'i strwythuro. Yn fwy eang, mae'r dull rhanbarthol yn awgrymu cydnabyddiaeth o *wahaniaethu* o ran blaenoriaethau lleol a rhanbarthol, yr angen i *leihau gwahaniaethau rhwng rhanbarthau*, yn cynnwys drwy adeiladu "canolfannau twf rhanbarthol cryfach", ac ymrwymiad i *gyd-gynhyrchu* a gweithio ar y cyd gyda'r partneriaethau Bargaen Ddinesig/Bargaen Twf.

- Yn ail, **newid yn sut y caiff sectorau eu nodi a'u blaenoriaethu**. Gan gydnabod bod ffiniau sectorau yn gynyddol niwlog oherwydd cydgyfeirio technoleg, mae'r Cynllun Gweithredu yn defnyddio dull mwy hyblyg, o fewn y cyd-destun o gefnogaeth ddatganedig ar gyfer gwasanaethau masnachadwy, gweithgynhyrchu gwerth uchel a "galluogwyr" (megis digidol ac ynni adnewyddadwy).
- Yn drydydd, **cyflwyniad y Contract Economaidd a'r Galwadau i Weithredu**. Nod y 'Contract Economaidd' yw sicrhau, yn gyfnewid am gymorth Llywodraeth Cymru, bod busnesau yn dangos cyfraniad i *botensial twf* (e.e. drwy gyfraniad i gynhyrchiant neu gyflogaeth), *gwaith teg*, hybu *iechyd a dysgu a sgiliau* yn y gweithle, a chynnydd o ran *lleihau ôl-troed carbon*. Yn ogystal, mae'r Cynllun Gweithredu yn ceisio canolbwyntio cymorth uniongyrchol ar ymyriadau a fydd yn cefnogi pum 'Galwad i Weithredu': datgarboneiddio; allforio a masnach; arloesi, entrepreneuriaeth a phencadlysoedd; cyflogaeth o ansawdd uchel, datblygu sgiliau a gwaith teg; ac ymchwil a Datblygu, awtomatiaeth a digidoleiddio.

Ar hyn o bryd, mae'r Contract Economaidd ond yn berthnasol i'r cwmnïau hynny sy'n derbyn arian uniongyrchol gan Lywodraeth Cymru, yn hytrach na'r rheini sy'n elwa'n 'anuniongyrchol' (megis meddianwyr ar safleoedd sydd wedi'u darparu o ganlyniad i ymyrraeth Llywodraeth Cymru). Fodd bynnag, ysbryd y Cynllun Gweithredu ar yr Economi yw y dylai ymyriadau gyfrannu at y Contract Economaidd a'r Galwadau i Weithredu, a dylai strategaeth yn y dyfodol adlewyrchu hyn.

- Yn bedwerydd, cyfeiriad at yr '**economi sylfaenol**'. Diffinnir hon yn y Cynllun Gweithredu ar yr Economi fel y sail ar gyfer darpariaeth nwyddau a gwasanaethau hanfodol yn y gymuned (megis gofal cymdeithasol a manwerthu). Dull cychwynnol Llywodraeth Cymru ar gyfer datblygu economi sylfaenol yw canolbwyntio ar *arbrofi* drwy 'Gronfa Her yr Economi Sylfaenol' er mwyn profi dulliau newydd ac arloesol; *'Lledaenu ac ehangu arferion gorau'*, gan ganolbwyntio i gychwyn ar sicrhau'r gwerth cymdeithasol gorau posibl ar gyfer caffael drwy weithio gyda Byrddau Gwasanaeth Cyhoeddus; a *'chyfuno'r galw am nwyddau a gwasanaethau'*, gyda ffocws newydd ar dyfu'r hyn sydd wedi'i ddisgrifio fel y 'canol coll'. Y nod yw cynyddu nifer y cwmnïau sydd â'u gwreiddiau'n ddwfn yn eu cymunedau lleol.
- Yn olaf, mae'r cyfan o'r uchod yn adlewyrchu'r nodau llesiant a nodir yn **Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol**⁸. Mae'r Cynllun Gweithredu ar yr Economi yn cefnogi'n uniongyrchol gyflawniad saith o'r deuddeg amcan llesiant, yn cynnwys *'Cefnogi pobl a busnesau i ysgogi ffyniant'*, *'Darparu seilwaith modern a chysylltiedig'*, *'Mynd i'r afael ag anghydraddoldebau rhanbarthol a hyrwyddo gwaith teg'* ac *'Ysgogi twf cynaliadwy a mynd i'r afael â'r newid yn yr hinsawdd'*.

2.3 Mae'r cynnig o ran eiddo masnachol yn rhan sylfaenol bwysig o'r gymysgedd mewn cefnogi nifer o'r amcanion hyn, ynghyd â mesurau eraill. Mae'r Cynllun Gweithredu ar yr Economi yn cydnabod angen cynyddu safleoedd ac adeiladau cyflogaeth er mwyn cyflawni pob un, lle na fydd y farchnad yn cyflawni hyn ar ei phen ei hun.

⁸ <https://futuregenerations.wales/cy/about-us/future-generations-act/>

Polisi rhanbarthol: Dinas-Ranbarthau, Bargeinion Dinesig a Thwf a rhaglenni traws-ranbarthol

- 2.4 Mae polisi Llywodraeth Cymru yn atgyfnerthu'r ffocws ar weithgarwch rhanbarthol o amgylch tri rhanbarth 'safonol', fel y nodir ym Mhennod 1. Datblygwyd y strategaethau ar gyfer pob un o'r rhain (a'r strwythurau sy'n eu cefnogi) ar wahân mewn ymateb i amgylchiadau lleol ac, mewn rhai achosion, 'cytundebau' ariannu ar y cyd rhwng llywodraethau'r DU a Chymru a phartneriaid lleol. Disgrifir strategaethau rhanbarthol unigol ym mhob pennod am y farchnad dan sylw. Fodd bynnag, o fewn pob rhanbarth mae dymuniad polisi cyffredinol i weithgareddau gael eu cydlynu'n well ar draws gwahanol ganghennau Llywodraeth Cymru a gyda phartneriaethau rhanbarthol a'r awdurdodau lleol, ac maent i gyd yn cynnwys blaenoriaethau sy'n berthnasol i ddarparu eiddo masnachol. Mae gan bob Prif Swyddog Rhanbarthol gyfrifoldeb am ddatblygu strategaeth ranbarthol maes o law, ac mae'n debygol y bydd y rhain yn dylanwadu ar gyfeiriad ymyriadau eiddo masnachol.
- 2.5 Yn ychwanegol at y dull rhanbarthol, mae'n werth nodi hefyd dau ddull 'traws-ranbarthol':

Tasglu'r Cymoedd

- 2.6 Mae'r Tasglu Gweinidogol ar gyfer Cymoedd y De, a sefydlwyd yn 2016, wedi nodi cyfres o brosiectau i gefnogi datblygiad economaidd a chymunedol ar draws y Cymoedd, yn ymestyn o Sir Gaerfyrddin i Dorfaen. Mae Cynllun Cyflenwi'r Tasglu, ***Ein Cymoedd, Ein Dyfodol***, yn cyfeirio at yr angen i "sicrhau bod mwy o dir ac eiddo cyhoeddus ar gael yn y Cymoedd ar gyfer datblygu", gyda phrosiectau unigol yn cynnwys asedau a ffrydiau ariannu cysylltiedig ag eiddo Llywodraeth Cymru yn llunio rhan bwysig o'r rhaglen⁹. Lle bo hynny'n berthnasol, cyfeirir at gynlluniau penodol yn y penodau dadansoddi'r farchnad ranbarthol.
- 2.7 Yn fwy eang, mae *Ein Cymoedd, Ein Dyfodol* yn nodi saith 'hyb strategol' fel ffocws ar gyfer ymyrraeth (y rhain yw: Castell-nedd, Pontypridd/ Trefforest, 'Gogledd Pen-y-bont ar Ogwr' (h.y. Maesteg a Pen-y-bont ar Ogwr i'r gogledd o'r M4), Merthyr Tudful, Caerffili / Ystrad Mynach, Glynebwy a Chwmbrân). Diffinnir yr hybiau strategol hyn fel mannau a fydd yn "canolbwyntio ar greu swyddi drwy ddenu buddsoddiad y sector preifat, gan sicrhau bod busnesau sydd yno'n barod yn gallu tyfu a chan hyrwyddo busnesau newydd", drwy ystod o fesurau, yn cynnwys (mewn rhai mannau) darpariaeth gofod cyflogaeth¹⁰. Wedi'i gysylltu i'r mesurau economi sylfaenol y cyfeirir atynt uchod, mae *Ein Cymoedd, Ein Dyfodol* hefyd yn amlygu'r angen i greu "swyddi gwell yn nes at adref".

"Ein gweledigaeth erbyn 2021, yw cau'r bwlch cyflogaeth rhwng Cymoedd De Cymru a gweddill Cymru. Mae hyn gyfystyr â helpu 7,000 yn fwy o bobl i waith, creu miloedd o swyddi newydd, teg, diogel a chynaliadwy ledled y Cymoedd"

Ein Cymoedd, Ein Dyfodol: Cynllun Cyflawni

⁹ Llywodraeth Cymru (2018), *Ein Cymoedd, Ein Dyfodol: Cynllun Cyflawni* (<https://llyw.cymru/sites/default/files/publications/2018-11/ein-cymoedd%2C-ein-dyfodol-cynllun-cyflawni-2018.pdf>), tud 8; Llywodraeth Cymru (2019), *Ein Cymoedd, Ein Dyfodol: Diweddariad ar Gynnydd Medi 2019* (https://llyw.cymru/sites/default/files/publications/2019-09/ein-cymoedd-ein-dyfodol-cynnydd-diweddaraf-medi-2019_0.pdf)

¹⁰ Llywodraeth Cymru (2018), *Ein Cymoedd, Ein Dyfodol: Cynllun Cyflawni*, tud 6

Arfor

- 2.8 Gwnaeth Cyllideb 2019 ddarpariaeth ar gyfer cronfa arloesedd gwerth £2 filiwn yn canolbwyntio ar ranbarth Arfor Gorllewin Cymru (Ynys Môn, Gwynedd, Ceredigion a Sir Gaerfyrddin), lle mae canran uchel o siaradwyr Cymraeg ac anghydbwysedd cynyddol rhwng hen bobl a phobl ifanc yn y boblogaeth. Mae ffocws y rhaglen yn cynnwys ymdrechion i gefnogi menter a thwf busnes ac i greu mwy o swyddi, gyda thâl gwell, a chadw pobl leol ac annog y rheini sydd wedi gadael i ddychwelyd¹¹.

Polisi gofodol

- 2.9 Er nad yw Cynllun Gofodol 2008 yn weithredol ar hyn bryd, cynhaliwyd ymgynghoriad yn 2019 ar **Fframwaith Datblygu Cenedlaethol 2020-40**¹² newydd. Er mai dim ond yn ddiweddar y cwblhawyd yr ymgynghoriad ar y drafft, mae'r Fframwaith drafft yn cynnwys nifer o themâu sy'n debygol o fod yn berthnasol i strategaeth eiddo masnachol yn y dyfodol. Mae'r rhain yn cynnwys rhagdybiaeth bod *"Dylai twf trefol helpu i greu trefi a dinasoedd sy'n gywasgedig ac wedi'u trefnu o amgylch canolfannau trefol a rhwydweithiau trafnidiaeth gyhoeddus a theithio llesol integredig"*¹³, gyda *"datblygiad newydd o faint sylweddol yng nghanol trefi a dinasoedd"*¹⁴. Gallai hyn fod â goblygiadau ar gyfer blaenoriaethu ymyriadau yn y farchnad eiddo masnachol, er y gallai rhai o'r rhain fod yn heriol yng nghyd-destun natur wasgaredig (rhai) safleoedd strategol a'r boblogaeth a chanolfannau busnes sydd wedi'u dosbarthu'n eang yn llawer o Gymru wledig. Caiff rhai themâu sydd wedi dod i'r amlwg o'r broses sail tystiolaeth FfDC hefyd eu hamlygu ym mhenodau'r marchnadoedd rhanbarthol.
- 2.10 Yn ddilynol i'r FfDC, ac yn atgyfnerthu'r dull rhanbarthol ar gyfer polisi ar draws Llywodraeth Cymru, mae Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 yn darparu ar gyfer datblygiad **Cynlluniau Datblygu Strategol** (CDSau) yn rhanbarthol¹⁵. Mae'r cynigion ar gyfer y rhain wedi cymryd peth amser i ddod i'r amlwg, er bod Prifddinas-Ranbarth Caerdydd yng nghramau cynnar o baratoi CDS. Wedi'u cysylltu gyda'r strategaethau rhanbarthol arfaethedig, dylai'r CDSau, wrth iddynt gael eu datblygu, roi cyd-destun pwysig ar gyfer ymyriadau er mwyn datblygu safleoedd cyflogaeth strategol a mathau eraill o eiddo masnachol.

Datganoli cyllidol

- 2.11 Yn olaf, mae tair agwedd ar ddatganoli cyllidol yn berthnasol ar gyfer ymyrraeth eiddo masnachol yn y dyfodol. Yn gyntaf, disodlwyd Treth Dir y Dreth Stamp gan y **Dreth Trafodiadau Tir** (LTT) yn 2018, gyda'r dreth newydd yn cael ei gweinyddu gan Awdurdod Cyllid Cymru. Mewn ymgynghoriad, roedd rhai asiantau'n teimlo y gallai'r gyfradd uchaf uwch a gymhwysir ar gyfer LTT yng Nghymru (6% ar eiddo dros £1 miliwn, o gymharu â'r gyfradd uchaf o 5% ar Dreth Trafodiadau Tir yn Lloegr) gael effaith negyddol ar ddiddordeb buddsoddwyr yng Nghymru. Fodd bynnag, mae Llywodraeth Cymru yn honni y bydd

¹¹ Llywodraeth Cymru (2019), datganiad i'r wasg, 26 Chwefror

(<https://llyw.cymru/node/16494?ga=2.136284273.1122525405.1590740195-1069515244.1543408402>)

¹² Llywodraeth Cymru (2019), Fframwaith Datblygu Cenedlaethol 2020-40: Drafft Ymgynghori

(<https://llyw.cymru/sites/default/files/consultations/2019-08/Drafft%20y%20Fframwaith%20Datblygu%20Cenedlaethol.pdf>)

¹³ Polisi Drafft 1 FfDC

¹⁴ Polisi Drafft 3 FfDC

¹⁵ Turley/ HBF (2019), *Strategic Development Plans: What they could mean for Wales*

(<https://www.turley.co.uk/comment/strategic-development-plans-what-could-they-mean-wales>)

busnesau sy'n prynu eiddo hyd at £1.1 miliwn ar eu hennill o gymharu â sut y byddent dan gyfundrefn SDLT oherwydd bandiau is¹⁶.

- 2.12 Yn ail, cafodd **ardrethi busnes** eu datganoli i Gymru yn 2015, gyda'r posibilrwydd o greu cyfleoedd i ardrethi busnes argadwedig gael eu defnyddio i ddarparu safleoedd ac eiddo.
- 2.13 Yn drydydd, mae Llywodraeth Cymru wedi datblygu cynigion i gyflwyno **Treth ar Dir Gwag** newydd. Byddai hyn yn darparu ar gyfer treth ar dir datblygadwy sydd heb ei gyflwyno eto, gyda'r nod o atal bancio tir a chyflymu'r broses o ddatblygu. Mynegwyd y sail resymegol ar gyfer y Dreth ar Dir Gwag mewn termau cyflymu datblygiad tai, yn hytrach na chynlluniau masnachol, er nad oes cynigion manwl wedi'u cyhoeddi hyd yma¹⁷.

Y fframwaith cyllido a buddsoddi

- 2.14 Mae'r Cynllun Buddsoddi yn Seilwaith Cymru yn nodi £100 miliwn o fuddsoddiad Llywodraeth Cymru i gefnogi 'safleoedd ac eiddo' rhwng 2015 a 2020¹⁸. Yn hanesyddol, mae cymorth cyhoeddus wedi bod yn bwysig i fuddsoddiad cyfalaf mewn cyfleusterau masnachol yng Nghymru: yn fwy felly nag yn weddill y DU, o gofio'r gyfundrefn cymorth gwladol atyniadol sy'n berthnasol i lawer o'r wlad¹⁹.
- 2.15 Ar hyn o bryd, mae **cronfeydd yr Undeb Ewropeaidd** yn llunio rhan sylweddol o gyfanswm y buddsoddiad cyhoeddus mewn eiddo masnachol. Mewn ymateb i'r dadansoddiad a baratowyd gan JLL yn 2014, mae tair rhaglen a gefnogir gan Gronfa Datblygu Rhanbarthol Ewrop (ERDF) ar waith ar hyn o bryd ac maent yn cael eu cyflawni gan Lywodraeth Cymru²⁰:

Tabl 2-1: Rhaglenni eiddo masnachol a gefnogir gan gyllid UE ar hyn o bryd

Rhaglen	Gwerth	Disgrifiad
Safleoedd Cyflogaeth Strategol	£20.8 miliwn (£11.6 miliwn ERDF; £9.2 miliwn Llywodraeth Cymru)	Gwaith seilwaith i ddatblygu pedwar safle: Tŷ Du (Nelson, Caerffili); Brocastell (Pen-y-bont ar Ogwr); Bryn Cefni (Llangefni, Ynys Môn); a Dwyrain Cross Hands Cam 2 (Sir Gaerfyrddin). O'r rhain, mae Tŷ Du, Brocastell a Bryn Cefni o dan berchnogaeth Llywodraeth Cymru; mae Dwyrain Cross Hands yn fenter ar y cyd rhwng Llywodraeth Cymru a Chyngor Sir Gaerfyrddin.
Cronfa Seilwaith Eiddo (PIF)	£20 miliwn (£7 miliwn ERDF; £13 miliwn o arian cyfatebol preifat)	Lansiwyd y PIF a'r PBDC ar yr un pryd. Cynlluniau grant cystadleuol ydynt, a gyflenwir yn uniongyrchol gan Lywodraeth Cymru.

¹⁶ Pinsent Masons (2017), 'Cyhoeddi cyfraddau ar gyfer trethi eiddo datganoledig Cymru'

(<https://www.pinsentmasons.com/out-law/news/rates-announced-for-welsh-devolved-property-taxes>)

¹⁷ Cynulliad Cenedlaethol Cymru (2018), Datganiad gan Mark Drakeford AC, Sesiwn Lawn 15 Mai

(<https://record.assembly.wales/Plenary/4983#A43361>); Sefydliad Siartredig Trethiant (2018), *Treth ar Dir Gwag yng Nghymru?* (<https://www.tax.org.uk/media-centre/blog/media-and-politics/vacant-land-tax-wales>)

¹⁸ Llywodraeth Cymru, Cynllun Buddsoddi yn Seilwaith Cymru: Llif Prosiectau 2018-2020 (https://llyw.cymru/cynllun-buddsoddi-yn-seilwaith-cymru-llif-prosiectau-2018?_ga=2.108882882.1122525405.1590740195-1069515244.1543408402). Mae hwn yn ychwanegol at nifer o brif gynlluniau, megis Porth Teigr yng Nghaerdydd, y Sefydliad Ymchwil Gweithgynhyrchu Uwch yng Nglannau Dyfrdwy, a menter y Cymoedd Technoleg sy'n canolbwyntio ar y sector modur.

¹⁹ Yn benodol, mae Gorllewin Cymru a'r Cymoedd (Ynys Môn, Gwynedd, Conwy, Ceredigion, Sir Gaerfyrddin, Sir Benfro, Abertawe, Castell-nedd Port Talbot, Pen-y-bont ar Ogwr, Rhondda Cynon Taf, Merthyr Tudful, Caerffili, Torfaen a Blaenau Gwent) yn cymhwyso fel Ardal 'Haen 1' a Gynorthwyr, sy'n cael o dan reolau cymorth gwladwriaethol lefel uwch o ddwyddedd cymorth na fyddai'n berthnasol mewn mannau eraill.

²⁰ Noder bod gwerthusiadau gwahanol wedi'u comisiynu ac maent ar waith ar gyfer pob un o'r tri chynllun hwn

Rhaglen	Gwerth	Disgrifiad
Grant Eiddo ar gyfer Datblygu Busnes (PBDG)	£20 miliwn (£7 miliwn ERDF; £13 miliwn o arian cyfatebol preifat)	Mae'r ddwy gronfa ar gyfer adeiladu newydd ac ailwampïadau/estyniadau/addasiadau. Mae PIF wedi'i anelu at uwch brosiectau adeiladu; mae PBDG yn canolbwyntio ar gefnogi busnesau sydd â phrosiectau ehangu penodol (yn cynnwys drwy gefnogi datblygwyr i gwblhau eiddo ar gyfer y defnyddiwr terfynol drwy gytundeb i brydlesu). Nodir y cronfeydd hyn fel rhai sy'n canolbwyntio ar Barthau Menter a'r agenda dinas-ranbarth. Wedi'u cyfuno, eu nod yw darparu 422,000 troedfedd sgwâr o ofod llawr masnachol.

Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru

- 2.16 Mae'n parhau'n aneglur beth fydd yn disodli'r cyllid hwn wedi i'r DU adael yr Undeb Ewropeaidd, na sut y bydd yn cael ei weinyddu, er bod Llywodraeth Cymru yn dadlau dros gadw'n llawn y swm cyfatebol mewn unrhyw setliad ôl-Brexit, gyda chronfeydd yn cael eu datganoli i Gymru²¹. Fodd bynnag, mae'r Cynllun Gweithredu ar yr Economi yn nodi pwysau ehangach ar gronfeydd cyhoeddus a (drwy'r dull rhanbarthol arfaethedig) yr angen i gydlynu'n well yr ystod o fuddsoddiadau DU, cenedlaethol, rhanbarthol a lleol.
- 2.17 Yn ychwanegol at gyllid grant, yn ddiweddar lansiodd **Banc Datblygu Cymru** Gronfa Eiddo Masnachol Cymru, yn darparu benthyciadau ar gyfer datblygiadau swyddfa a diwydiannol tybiannol ac annhybiannol, y gellir eu cyfuno gyda'r cynlluniau Grant Datblygu Eiddo y cyfeirir atynt uchod²².
- 2.18 Ochr yn ochr â'r mecanweithiau hyn sydd wedi'u hanelu at gyllido buddsoddwyr sector preifat, **mae Llywodraeth Cymru ei hun yn ddeiliad arwyddocaol eiddo masnachol**. Yn 2019 roedd cyfanswm 'asedau economaidd' Llywodraeth Cymru yn tua 5,600 erw o dir, gyda gwerth cyfalaf bras o tua £190 miliwn²³. Mae hyn yn cynnwys nifer o safleoedd a ystyrir i fod dros ben o ran defnydd economaidd tebygol, nifer o ardaloedd o dir gweddilliol ar ystadau diwydiannol a safleoedd eraill sydd fel arall wedi'i werthu a pheth tir a fwriedir ar gyfer datblygiad preswyl, felly mae'r prif gyfanswm hwn yn gor-ddatgan y gallu ffisegol ar gyfer gweithgarwch datblygu economaidd. Er gwaethaf hynny, mae dadansoddiad o'r gronfa ddata yn awgrymu bod gan tua 3,400 erw y potensial ar gyfer defnydd cyflogaeth. Mae Llywodraeth Cymru hefyd yn berchen ar (neu mae ganddi fudd sylweddol mewn) cyfres o safleoedd strategol: ceir crynodeb yn Atodiad D.

Goblygiadau ar gyfer strategaeth eiddo masnachol

- 2.19 Ar y cyfan, mae'r cyd-destun polisi yn gadarnhaol ar gyfer ymyrraeth yn y farchnad eiddo masnachol: mae'r Cynllun Gweithredu ar yr Economi yn rhoi pwyslais ar ddull mwy rhagweithiol, a dylai bod manteision i gydgyssylltu ymyriadau a ffynonellau cyllido ar draws y sector cyhoeddus. Fodd bynnag, mae'r ystod o flaenoriaethau posibl o ran polisi yn gymharol eang, gan adlewyrchu amrywiaeth gofodol ac economaidd Cymru - ac ar yr un pryd, mae'r sefyllfa gyllido ar gyfer y dyfodol yn ansicr. Bydd hi'n bwysig sicrhau cydbwysedd rhanbarthol a thematig ar yr un pryd â chynnal dull strategol.

²¹ Llywodraeth Cymru (2017), *Buddsoddi Rhanbarthol yng Nghymru ar ôl Brexit* (https://llyw.cymru/buddsoddi-rhanbarthol-yng-nghymru-ar-ol-brexit?_ga=2.108882882.1122525405.1590740195-1069515244.1543408402)

²² Banc Datblygu Cymru (<https://developmentbank.wales/cy/cael-cyllid-busnes/benthyciadau-datblygu-eiddo>)

²³ Seiliedig ar ddadansoddiad o gofnodion ystadau Llywodraeth Cymru analysis of Welsh Government estate records

3. Trosolwg economaidd

Crynodeb

- Y rhagolwg ar gyfer yr economi yn y dyfodol agos yn y DU yw un o dwf cymedrol, wedi'i leihau yng ngoleuni ansicrwydd Brexit. Fodd bynnag, mae disgwyl i dwf gryfhau dros y tymor canolig.
- Mae perfformiad Cymru o ran cyflogaeth wedi bod yn gadarnhaol yn y blynyddoedd diwethaf. Er bod bwlch yn dal i fod, mae'r gwahaniaethiad o ran cyfradd cyflogaeth o gymharu â gweddill y DU wedi lleihau dros amser. Mae diweithdra ar lefelau hanesyddol isel, er ei fod yn dal yn gymharol uchel mewn rhai rhannau o'r wlad.
- Mae'r 'bwlch cynhyrchiant' yn sylweddol a pharhaus. Mae tystiolaeth yn dangos bod hyn yn cael ei ysgogi gan y gymysgedd o weithgareddau o fewn sectorau, yn hytrach na'r cydbwysedd rhwng sectorau. Ar draws yr economi, bydd y gallu i fabwysiadu ac addasu i newid mewn technoleg yn bwysig o ran twf cynhyrchiant yn y dyfodol - ac mae'r cynnig o ran eiddo masnachol yn debygol o fod yn berthnasol i hyn.
- O ran sectorau, mae gwasanaethau masnachol (cyllid ac yswiriant, gwybodaeth a chyfathrebu ac ati) wedi tyfu'n gryf o ran cyflogaeth dros y degawd diwethaf. Fodd bynnag, mae Cymru'n dal i fod â chrynhoed cryf o weithgarwch gweithgynhyrchu: mae hwn wedi bod yn wydn yn ystod y blynyddoedd diwethaf, er ei fod, mewn rhai is-sectorau, yn fregus i newid technolegol a strwythurol.

Rhagymadrodd

- 3.1 Mae'r bennod hon yn edrych ar y cyd-destun economaidd y mae'r farchnad fasnachol yn gweithredu ynddo. Mae'n dechrau drwy ystyried y rhagolygon economaidd eang a pherfformiad economaidd cyffredinol Cymru, cyn ystyried tueddiadau a disgwyliadau o ran sectorau.

Y rhagolygon economaidd

- 3.2 Y rhagolygon presennol yn y DU yw un o dwf cymedrol yn y tymor byr. Tyfodd y cynnyrch domestig gros (GDP) gan 1.3% yn 2019, sydd ychydig dan gyfartaledd cyfradd twf hirdymor yr economi²⁴. Mae'r cyfartaledd o ran rhagolygon ym mis Chwefror 2020 yn rhagweld twf gan 1.2% yn 2020, gan godi i 1.4% yn 2021²⁵.

²⁴ Rhagamcaniad yr Economist Intelligence Unit ar gyfer 2019 (Chwefror 2020)

(<https://www.economist.com/economic-and-financial-indicators/2020/02/29/economic-data-commodities-and-markets>)

; PwC (Tachwedd 2019), *UK Economic Outlook* (<https://www.pwc.co.uk/services/economics-policy/insights/uk-economic-outlook.html>)

²⁵ Trysorlys EM (Chwefror 2020), *Forecasts for the UK Economy: A comparison of independent forecasts*

(https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/866801/Forecom_p_February_2020.pdf)

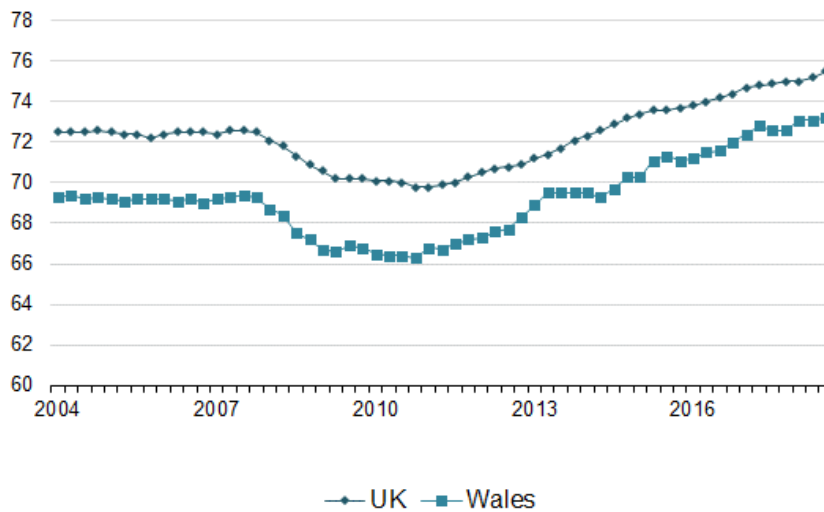
. Mae cyfartaledd presennol rhagamcaniadau ychydig yn is na'r rhagamcaniadau gyda *Rhagolygon Economaidd a Chyllidol* y Swyddfa Cyfrifoldeb am Gyllideb (Mawrth 2019) (https://cdn.ubr.uk/ExecSummary_March_2019.pdf)

Perfformiad economaidd

Cyflogaeth

- 3.3 Yn hanesyddol mae perfformiad Cymru o ran cyflogaeth wedi llusgo y tu ôl i'r sefyllfa yn y DU. Fodd bynnag, yn y blynyddoedd diwethaf gwelwyd gwelliant cyffredinol yn y darlun o ran cyflogaeth: roedd y gostyngiad mewn diweithdra yn ystod y dirwasgiad wedi'r Chwalfa yn llai nag mewn dirywiadau blaenorol (yng Nghymru ac ar draws y DU). Ers 2011 bu cynnydd graddol yn y gyfradd cyflogaeth, gyda'r bwlch yn culhau rhwng Cymru a gweddill y DU:

Ffigur 3-1: Cyfradd cyflogaeth, 2004-19



Ffynhonnell: ONS, Arolwg Blynyddol o'r Boblogaeth

- 3.4 Y goblygiad yw y gallai cynhyrchiant cyflogaeth *gwirioneddol* fod yn llai o bryder o ran polisi nag yn y gorffennol: mae'r Cynllun Gweithredu ar yr Economi yn adlewyrchu hyn yn ei bwyslais ar 'gyflogaeth o ansawdd uchel', gwaith teg a thâl uchel (wedi'i gysylltu â gwell sgiliau), yn hytrach na chyfanswm twf swyddi. Mae stoc o ofod masnachol o ansawdd uchel yn debygol o fod yn bwysig mewn denu a galluogi cyflogaeth o 'ansawdd uwch'. Fodd bynnag, mewn rhai mannau, mae dal peth ffordd i fynd i gau'r bwlch cyflogaeth: o blith ardaloedd awdurdod lleol Cymru, dim ond Sir y Fflint a Wrecsam sydd ar hyn o bryd â chyfraddau cyflogaeth sy'n cyfateb i neu'n uwch na chyfartaledd y DU, ac mewn llawer o'r wlad (yn arbennig Castell-nedd Port Talbot ac awdurdodau Cymoedd uwch Merthyr Tudful a Blaenau Gwent) maent yn llawer is²⁶.

Cynhyrchiant

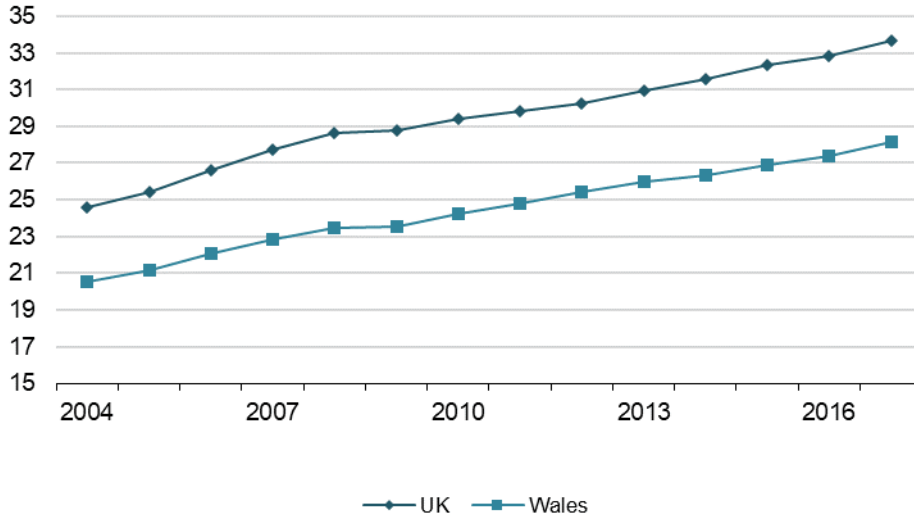
Y 'diffyg' mewn cynhyrchiant ...

- 3.5 Er gwaethaf perfformiad cyflogaeth cymharol gryf, mae **bwlch cynhyrchiant** Cymru gyda gweddill y DU yn parhau'n sylweddol. Ar hyn o bryd mae cynhyrchiant (a fesurir mewn GYC a

²⁶ Ar naill 'ben' y sbectrwm, roedd y gyfradd gyflogaeth yn Sir y Fflint yn 77.5% (o blith y boblogaeth 16-64 oed); roedd yn 60.1 ym Merthyr Tudful (ONS, Arolwg Blynyddol o'r Boblogaeth, Gorffennaf 2018-Mehefin 2019)

gynhyrchir fesul awr a weithir) yn tua 83% o gyfartaledd y DU, gwahaniaethiad sydd heb newid fawr dros amser. Dylid edrych ar hyn yng nghyd-destun twf cynhyrchiant DU gwan, yn enwedig ers y dirwasgiad.

Ffigur 3-2: Cynhyrchiant (£ fesul awr a weithir), 2004-2017



Ffynhonnell: Swyddfa Ystadegau Gwladol, Bras (wedi'i lyfnhau) GYC yr awr a weithir

3.6 Mae mynd i'r afael â'r 'diffyg cynhyrchiant' hirsefydledig yn amcan polisi allweddol yn y Cynllun Gweithredu ar yr Economi. Beth sy'n ysgogi'r 'bwlch'? Mae'r dystiolaeth yn awgrymu dau fater:

- Yn gyntaf, **mae lefelau cynhyrchiant yn cysylltu'n agos gyda màs economaidd** (h.y. mae canolfannau gweithgarwch economaidd mwy yn dueddol i fod yn fwy cynhyrchiol). Yn gyson â hyn, mae cynhyrchiant ychydig yn uwch yn Sir y Fflint a Wrecsam, Caerdydd a Bro Morgannwg a'r Cymoedd Canolog (ac ychydig yn wannach yn rhannau mwyaf gwledig y wlad, megis Powys). Mae hyn yn araf i newid ond ar lefel uchel dylai cysylltedd gwell ar lefel uchel (yn cysylltu pobl â swyddi a busnesau gyda chwsmeriaid) gynorthwyo i fynd i'r afael â hyn. Fel y noda'r Fframwaith Datblygu Cenedlaethol, mae yna hefyd gyfyngiadau ffisegol i ehangiad Caerdydd: mae strategaeth Metro De Cymru a'r strategaeth ehangach ar gyfer Prifddinas-ranbarth Caerdydd (a drafodir ymhellach ym Mhennod 5) yn ceisio ehangu cyfleoedd ar draws De Cymru.
- Yn ail, mae ymchwil diweddar yn nodi bod **gwahaniaethau cynhyrchiant o fewn diwydiannau yn bwysicach na gwahaniaethau yn y gymysgedd o ran sectorau**. Mewn geiriau eraill, rhan o'r esboniad ar gyfer y bwlch yw'r *math* o weithgareddau sy'n digwydd mewn gwahanol leoliadau o fewn yr un diwydiant - gyda gweithgarwch pencadlys, ymchwil a datblygu ac ati yn nodweddiadol yn cyfrannu at allbwn gwerth uwch fesul gweithiwr²⁷. O fewn strwythur galwedigaethol y gweithlu, mae cyfrannau rhywfaint yn is o'r boblogaeth yng Nghymru mewn galwedigaethau 'lefelu uwch' (galwedigaethau rheoli, proffesiynol a thechnegol) nad sydd yna o fewn y gweithlu

²⁷ Llywodraeth Cymru (2018), *Cyllideb Cymru 2018: Adroddiad y prif Economegydd*, tud 12

ledled y DU, sy'n adlewyrchu cyfeiriad *cymharol* y gweithgareddau lefel is²⁸. Caiff hyn ei adlewyrchu hefyd yng nghymysgedd sgiliau'r gweithlu. Mae'r ffocws yn y Cynllun Gweithredu ar yr Economi ar ysgogi cyflogaeth gyda thâl gwell, mwy sgilgar, yn ceisio ymateb i hyn - ond bydd capasiti ffisegol (neu'r capasiti ffisegol 'cywir') i ddarparu ar gyfer cymysgedd o weithgareddau gwerth uwch hefyd yn rhan bwysig o'r ateb.

... ac ysgogwyr hirdymor twf cynhyrchiant

- 3.7 Yn yr hirdymor, **bydd y gallu i ysgogi ac addasu i newid mewn technoleg yn allweddol ar gyfer twf cynhyrchiant yn y dyfodol**. Mae'r broses 'digidoleiddio' wedi cael effaith trawsnewidiol ar nifer o sectorau'r economi eisoes (er enghraifft, y cyfryngau ac adloniant; a manwerthu); dros amser, bydd pob busnes yn dod yn fusnes 'digidol' ac mae hyn, ynghyd â newidiadau mewn arferion gweithio, yn dylanwadu ar natur y galw am eiddo masnachol (trafodir hyn ymhellach yn y bennod nesaf).
- 3.8 Daeth Adolygiad *Made Smarter* a gomisiynwyd gan Lywodraeth y DU yn 2017 i'r casgliad bod gan y DU gryfderau sylweddol mewn datblygu technolegau digidol diwydiannol 'blaengar', y mae nifer ohonynt yn benodol berthnasol i Gymru (er enghraifft, twf y clwstwr lled-ddargludyddion cyfansawdd yn Ne Cymru, ac mewn rhan o'r sectorau gwyddor bywyd, modur a hedfanaeth). Fodd bynnag, canfu hefyd bod cynhyrchiant, yn arbennig o fewn BBaChau, yn cael ei lesteirio gan lefelau gwael o fabwysiadu technoleg - gyda'r perygl o golli cystadleuarwch yn ehangach. Amlygodd yr Adolygiad nifer o heriau sy'n ysgogi hyn (yn cynnwys diffyg sgiliau technegol a gallu o ran rheoli). Nododd hefyd "gapasiti amsugol isel i ddiweddarau prosesau cynhyrchu", y "lefel uchel o seilwaith etifeddol o ganlyniad i lefel isel o fuddsoddiad cyfalaf", a'r lefel uchel gyffredinol o risg mewn buddsoddi mewn technoleg newydd, o gofio amhariad ar systemau presennol ac enillion ansicr²⁹. Er na wnaeth yr Adolygiad amlygu'n benodol ddarpariaeth eiddo fel rhywbeth oedd yn cyfrannu at ymateb i'r her hon o fabwysiadu technoleg, mae'n debygol y bydd stoc ddiwydiannol sy'n mynd yn hŷn neu a gyfluniwyd yn wael yn gweithredu fel rhwystr i ddefnyddio technoleg.

Cyfansoddiad sectoraidd a newid

Gwasanaethau cyhoeddus

- 3.9 Mae presenoldeb cryf gweithgareddau cysylltiedig â **gwasanaeth cyhoeddus** ledled Cymru gyfan, gyda gweinyddiaeth gyhoeddus, addysg ac iechyd yn cyfrif am bron i 40% o holl swyddi cyflogaeth (gor-gynrychiolaeth o gymharu â gweddill Prydain Fawr, ac un sy'n berthnasol i'r tri rhanbarth ac yn y rhan fwyaf o ardaloedd awdurdod lleol).

Gwasanaethau masnachol

- 3.10 Mae cyfuniad o weithgareddau gwybodaeth a chyfathrebu; cyllid ac yswiriant; eiddo tirol; gwasanaethau proffesiynol, gwyddonol a thechnegol; a gwasanaethau cefnogi yn cyfrif am tua

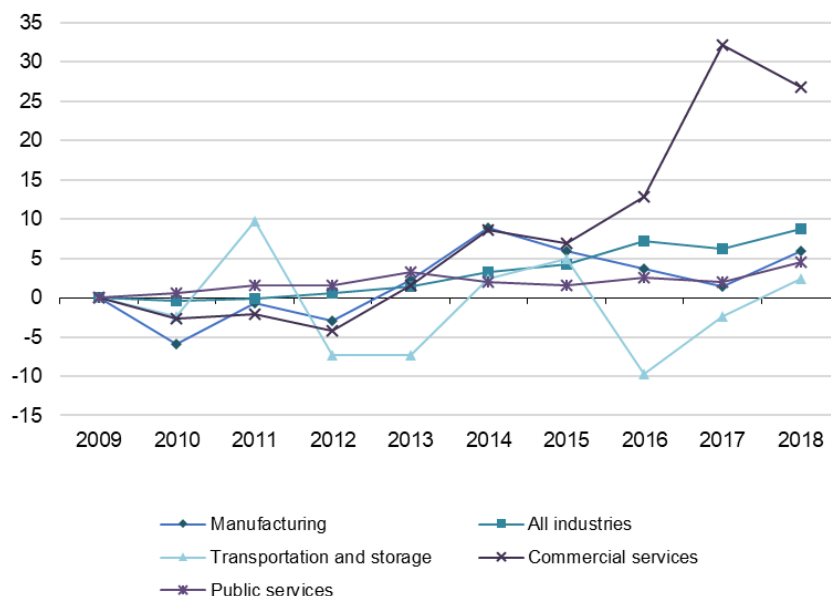
²⁸ ONS, Arolwg Blynnyddol o'r Boblogaeth. Mae tua 42.4% o weithlu Cymru yn gyflogedig mewn galwedigaethau rheoli, proffesiynol a thechnolegol, o gymharu â 47.1% ym Mhrydain Fawr yn gyfan (o fewn amrediad rhwng 55% yng Nghaerdydd a 31.9% ym Mlaenau Gwent)

²⁹ Jurgen Maier ar gyfer Llywodraeth EM (2017), *Adolygiad Made Smarter*, tud 79

(https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/655570/201710_27_MadeSmarter_FINAL_DIGITAL.pdf)

237,000 o swyddi cyflogeion (18.6% o'r cyfanswm). Ers 2015 mae twf wedi bod yn gryfach yn y sectorau hyn wedi'u cyfuno na thwf cyfartalog yr holl ddiwydiannau, fel y dangosir yn Ffigur 3-3:

Ffigur 3-3: Dangosydd newid cyflogaeth yng Nghymru (2009=0) diwydiannau dethol



Fynhonnell: Dadansoddiad SQW o ddata BRES

- 3.11 Er gwaethaf twf diweddar, mae gweithgareddau 'gwasanaeth masnachol' yn llai cryf yng Nghymru (ac ym mhob un o'r tri rhanbarth) nag ydynt mewn mannau eraill o Brydain Fawr. Fodd bynnag, mae hyn yn masgio'r amrywiaeth lleol sylweddol, er enghraifft mewn perthynas â chrynhoad y sector cyllid ac yswiriant yng Nghaerdydd (ac i raddau llai Casnewydd ac Abertawe).

Tabl 3-1: Cyflogaeth gwasanaeth masnachol yng Nghymru

Sector	Cyfanswm swyddi (2018)	Cyniferydd Lleoliad (2018) ³⁰	Newid (2009-18)	Cyfartaledd newid blynyddol (2009-18, %)
Gwybodaeth a chyfathrebu	26,000	0.48	2,000	7.6
Cyllid ac yswiriant	33,000	0.76	2,000	1.1
Eiddo tirol	20,000	0.94	8,000	6.8
Proffesiynol, gwyddonol a thechnegol	71,000	0.65	23,000	5.4
Gwasanaeth gweinyddol a chefnogi	87,000	0.76	15,000	2.0
Cyfanswm	237,000	0.69	50,000	2.6
Pob diwydiant	1,273,000		102,000	0.8

³⁰ Mesur o grynodiad cymharol yw'r 'Cyniferydd Lleoliad' (neu LQ). Mae LQ o 1 yn dangos bod y gyfran o'r cyfanswm cyflogaeth y cyfrifir amdano gan y sector o fewn ardal y dadansoddiad (h.y. Cymru, rhanbarth neu awdurdod lleol) yr un fath ym Mhrydain Fawr yn gyfan. Mae LQ dros 1 yn dynodi bod gan y sector gyfran uwch o gyflogaeth o fewn yr ardal y dadansoddiad; mae llai nac 1 yn dynodi bod y gyfran yn debyg.

Gweithgynhyrchu

- 3.12 Mae gan Gymru bresenoldeb hanesyddol, a phresennol, cryf ym maes **gweithgynhyrchu**, sydd ar hyn o bryd yn cyfrif am tua 144,000 o swyddi (neu 'gyniferydd lleoliad' o 1.4). Mae'n werth gwneud tri sylw am y sector gweithgynhyrchu:
- **Mae trywydd cyflogaeth gweithgynhyrchu dros y blynyddoedd diwethaf yn dangos patrwm penodol.** Rhwng diwedd y 1990au a dirwasgiad 2008/09, cwmpodd cyflogaeth yn y sector yn fawr: collwyd tua 80,000 o swyddi yn y sector gweithgynhyrchu yng Nghymru rhwng 1998 a 2010 (cwmp o tua 38%)³¹. Wedi'i gysylltu â cholled cymharol cystadleugarwch gweithgynhyrchu y DU dros y cyfnod hwn, roedd y gwmp yn gyson dros amser, gyda cholli swyddi efallai'n cael eu masgio yn y data cyffredinol gan farchnad lafur cymharol fywiog yn y sector gwasanaethau (yn cynnwys sector cyhoeddus, yn arbennig yn y blynyddoedd hyd at 2010). Fodd bynnag, ers y dirwasgiad, mae **cyflogaeth mewn gweithgynhyrchu yng Nghymru wedi sefydlogi** ac wedi dangos peth dychwelyd at dwf (gyda chynnydd mewn swyddi cyflogaeth o tua 12.5% rhwng 2010 a 2018).
 - **Mae gan bob un o'r tri rhanbarth grynodiadau cymharol uchel o weithgarwch gweithgynhyrchu, ond mae crynodiadau arbennig o uchel ar lefel leol.** O gymharu, mae'r crynodiad uchaf yn Sir y Fflint (lle mae gweithgynhyrchu yn cyfrif am dros 29% o holl swyddi cyflogaeth), ond mae crynodiadau uchel iawn hefyd ar draws Cymoedd De Cymru (a Phen-y-bont ar Ogwr a Chastell-nedd Port Talbot) ac yn Wrecsam. Mae gan rannau o gefn gwlad Cymru hefyd sectorau gweithgynhyrchu sylweddol.
 - **Mae'r sail gweithgynhyrchu yn amrywiol, ond gyda rhai crynodiadau cryf mewn is-sectorau.** Mae'r rhain yn cynnwys yr is-sector modur ar draws llawer o Dde Cymru (yn arbennig Pen-y-bont ar Ogwr a Blaenau Gwent, ond wedi'i ddosbarthu'n weddol eang, gyda chrynodiadau mawr ym Merthyr, Torfaen a Sir Gaerfyrddin); a gweithgynhyrchu bwyd (gyda chrynodiadau uchel mewn economïau 'math-diwydiannol' megis Wrecsam, Sir y Fflint, Merthyr a Blaenau Gwent, yn ogystal â chefn gwlad Cymru). Mae dau is-sector pwysig yn dangos tystiolaeth o gynodiad lleol mwy: awyrfod yn Sir y Fflint a'r diwydiant dur ym Mhort Talbot³².
- 3.13 Mae sefydlogiad diweddar mewn niferoedd cyflogaeth yn awgrymu lle i fod yn optimistig (fel y mae buddsoddiadau mawr yn y sector, megis ffatri newydd Aston Martin yn Sain Tathan). Gwnaeth yr awdurdodau lleol yr ymgynghorwyd â hwy fel rhan o'r astudiaeth hon hefyd sôn am ymholiadau cyson gan weithgynhyrchwyr, a thystiolaeth o ail-fuddsoddi. Fodd bynnag, **mae rhannau o'r diwydiant yn fregus i newid mewn technoleg** a gor-gapasiti yn fyd-eang, fel y mae cyhoeddiad diweddar am gau gwaith Ford ym Mhen-y-bont ar Ogwr (a cholli swyddi mewn cwmnïau'r sector modur eraill megis Calsonic Kansei yn Llanelli a Hi-Lex ym Maglan)

³¹ Dadansoddiad SQW o Ymholiad Busnes Blyneddol (1998-2008) a'r Gofrestr Fusnes ac Arolwg Cyflogaeth (2009-18)

³² Er bod gan y sectorau hyn bresenoldeb mewn mannau eraill yng Nghymru, maent wedi'u crynhoi'n arbennig yn yr ardaloedd awdurdod lleol hyn

yn ei ddangos - gan amlygu pwysigrwydd defnyddio technoleg a sicrhau gwytnwch ar draws y sail BBACh ehangach.

Sectorau eraill

- 3.14 Mae **cludo a storio** yn cyfrif am tua 42,000 o swyddi cyflogaion yng Nghymru. Ar y cyfan, mae'n fychan iawn, gan adlewyrchu pellter Cymru o brif ganolfannau logisteg y DU yng nghanolbarth Lloegr (gyda'r crynodiad mwyaf o amgylch Casnewydd), er yn chwarae rhan bwysig mewn ymateb i'r galw yn lleol a rhanbarthol. Mae'r diwydiant **adeiladu** yn cyfrif am tua 64,000 o swyddi, ffigur sydd wedi bod yn gyson ar y cyfan dros y blynyddoedd diwethaf.
- 3.15 Mae gweddill yr economi yn nodweddiadol yn llai cysylltiedig â defnydd 'Dosbarth B'. Mae gweithgarwch **manwerthu a chyfanwerthu** wedi gweld lleihad cymedrol mewn cyflogaeth yn gyffredinol dros y degawd diwethaf, gan adlewyrchu rhai o'r heriau ehangach ar gyfer y diwydiant manwerthu - er ei fod yn dal i gyfrif am 177,000 o swyddi yn 2018. Mae **gweithgareddau cysylltiedig â thwristiaeth a hamdden**, yn cynnwys lletygarwch a'r celfyddydau, wedi gweld twf graddol, ac maent yn arbennig o arwyddocaol yn siroedd arfordirol Gorllewin a Gogledd Cymru. Yn amlwg mae crynodiad mawr o **amaethyddiaeth**, sy'n cyfrannu at gyfran sylweddol o'r economi, mewn rhai siroedd gwledig (7% o holl swyddi cyflogaion ym Mhowys, er enghraifft). Yn olaf, mae'r sectorau **cyfleustodau a thechnolegau amgylcheddol**, er yn gymharol fach, wedi dangos twf graddol yn y blynyddoedd diwethaf.
- 3.16 Mae'n werth nodi bod diffiniadau o sectorau yn dod yn fwyfwy cymylog gyda thwf yr economi ddigidol (nodwedd a gydnabyddir yn y Cynllun Gweithredu ar yr Economi). Fodd bynnag, mae dadansoddiad o sectorau yn rhoi sail ddefnyddiol ar gyfer ystyried y galw posibl am ofod llawr masnachol, a byddwn yn cyfeirio at hyn y bennod nesaf.

4. Y galw posibl am eiddo masnachol

Crynodeb

- Mae rhagamcanu tueddiadau hanesyddol y sector cyflogaeth a ddisgrifiwyd ym Mhennod 3 a'u cymhwyso i gyfres o dybiaethau dosbarthau defnydd yn awgrymu galw ar gyfer rhwng 500,000 troedfedd sgwâr a 1.5 miliwn troedfedd sgwâr o ofod llawr masnachol. Mae hyn yn golygu lefel uwch o gyflenwad gofod llawr nag sydd wedi'i gyflawni yn ystod y blynyddoedd diwethaf.
- Bydd nifer o dueddiadau eangach hefyd yn effeithio ar y galw yn y dyfodol. Mae'r rhain yn cynnwys cynnydd mewn gweithio hyblyg, gweithio o adref a hunangyflogaeth, a gofynion rheoleiddiol sy'n newid, yn arbennig mewn perthynas ag effeithlonrwydd ynni.

Rhagymadrodd

- 4.1 Gan adeiladu ar y dadansoddiad o sectorau ym Mhennod 3, mae'r bennod hon yn rhoi amcangyfrif o'r galw yn y dyfodol. Mae'n defnyddio tueddiadau cyflogaeth hanesyddol i roi ystod ddangosol ar gyfer y swm cyffredinol o'r gofod masnachol sydd ei angen, gan edrych ymlaen i 2031. Yna mae'n nodi rhai o'r cafeatau (pwysig) sy'n gysylltiedig â'r amcangyfrifon hyn, ac yn rhoi trosolwg o'r tueddiadau ehangach sy'n debygol o ddylanwadu ar natur y galw am ofod masnachol yn y dyfodol. Rhoddir disgrifiad mwy manwl o'r dull a ddefnyddir yn y bennod hon yn Atodiad C.

Amcangyfrif y galw Dosbarth B

Dull

- 4.2 Mae Canllawiau Arferion Da Cynllunio Cymru (PPG) ar *Adeiladu Sail Tystiolaeth ar gyfer Datblygu Economaidd er mwyn Cefnogi Cynlluniau Datblygu Lleol* yn argymhell defnyddio dull rhagamcanu'r galw am lafur ar gyfer cyfrifo gofynion yn y dyfodol³³. Mae hyn yn cynnwys cymryd data rhagolwg twf cyflogaeth yn ôl codau SIC, pennu sectorau i ddefnyddiau Dosbarth B a throï swyddi yn ofod llawr.
- 4.3 Os yn bosibl, dylai rhagamcanu galw am lafur gynnwys modelu pwrpasol. Fodd bynnag, er bod rhagolygon ar wahân wedi'u comisiynu yn ystod y blynyddoedd diwethaf fel rhan o brosesau CDLL, nid oes model rhagamcanu 'safonol' a ddefnyddir ar hyn o bryd yng Nghymru yn gyffredinol. Fel 'canllaw bras' i'r gofynion seiliedig ar alw yn y dyfodol, rydym wedi defnyddio cyfraddau hanesyddol twf yn ôl sector, cymhwyso cyfres o dybiaethau dosbarth defnydd (yn seiliedig ar arfer a argymhellir gan Lywodraeth Cymru a'r cysail mewn mannau eraill), a throï hyn yn ofod llawr gan ddefnyddio dwyseddau swyddi safonol.
- 4.4 Er mwyn amcangyfrif twf cyflogaeth yn y dyfodol, rydym wedi defnyddio dwy ffynhonnell o ddata hanesyddol: y Gofrestr Fusnes ac Arolwg Cyflogaeth, sydd ar gael ar gyfer 2009-18; a'r

³³ Llywodraeth Cymru (2015), *Canllawiau Ymarfer: Adeiladu Sail Tystiolaeth ar gyfer Datblygu Economaidd er mwyn Cefnogi Cynlluniau Datblygu Lleol*, tud 34. Dylid nodi mai diben yr adran hon o'r PPG yw cyfrifo gofynion tir. At ddiben yr Adolygiad Eiddo masnachol, mae gofynion tir gan ddefnyddio'r fethodoleg yn deillio o ofod llawr, felly mae'n parhau'n addas. Mae PPG hefyd yn argymhell dull cyflawniadau yn y gorffennol, er bod y data sydd gennym o Ffurflenni Monitro Blynyddol a dogfennau eraill awdurdodau lleol yn anghyson ar draws Cymru.

dataset Swyddi Gweithlu gan ddefnyddio'r Arolwg Llafurlu, sydd ar gael ar gyfer Cymru yn gyfan o 1996 ymlaen.

Twf cyflogaeth yn y dyfodol

- 4.5 Mae rhagancamiadau yn seiliedig ar dueddiadau hanesyddol o'r ddwy ffynhonnell hon yn rhagweld **rhwng 132,000 a 136,000 o swyddi ychwanegol yng Nghymru rhwng 2019 a 2031** (h.y. cynnydd gan 10-11% dros y cyfnod).
- 4.6 Fodd bynnag, **mae'r cydbwysedd o ran y sectorau yn wahanol rhwng y ddwy ffynhonnell**. Mae hyn yn adlewyrchu crebachu llym mewn cyflogaeth gweithgynhyrchu yn y 2000au cynnar, ar yr un pryd â thwf cyflym mewn cyflogaeth ym meysydd addysg a gwasanaethau cyhoeddus. Wedi 2010 mae'r patrwm yn cael ei wrthdroi, gyda gwytnwch gweithgynhyrchu (efallai wedi'i ysgogi gan sterling rhatach a cholled blaenorol busnesau cystadleuol) a thwf mewn gweithgareddau technegol a phroffesiynol a gwasanaethau bwyd a llety, wedi'i wrthbwysu gan leihad mewn cyflogaeth gwasanaeth cyhoeddus a manwerthu:

Tabl 4-1: Swyddi cyflogeion ychwanegol net (2019-31) yn seiliedig ar duedd hanesyddol

Sector	Seiliedig ar ddata 2009-18 ³⁴	Seiliedig ar ddata 1996-2018 ³⁵
Amaethyddiaeth, coedwigaeth a physgota	0	3,000
Cloddio a chwarela	0	-900
Gweithgynhyrchu	10,400	-34,600
Trydan, nwy, ager ac aerdymheru	1,300	900
Cyflenwi dŵr, rheoli gwastraff ac ati	5,200	1,800
Adeiladu	5,200	15,900
Cyfanwerthu a manwerthu, atgyweirio modur	-13,000	3,400
Cludiant a storio	1,300	9,300
Gwasanaeth llety a bwyd	24,700	12,200
Gwybodaeth a chyfathrebu	2,600	7,500
Ariannol ac yswiriant	2,600	3,300
Eiddo tirol	10,400	7,900
Proffesiynol, gwyddonol a thechnegol	29,900	19,500
Gweinyddu a gwasanaeth cefnogi	19,500	24,300
Gweinyddu cyhoeddus ac amddiffyn	-3,900	5,100

³⁴ Gan ddefnyddio'r Gofrestr Fusnes ac Arolwg Cyflogaeth Arolwg Cofrestr Busnes a Chyflogaeth

³⁵ Gan ddefnyddio dataset Swyddi'r Llafurlu (LFS/ seiliedig ar arolwg cyflogwyr). Addasir hyn i frasmcanu swyddi cyflogeion (gweler Atodiad C am ddisgrifiad llawn).

Sector	Seiliedig ar ddata 2009-18 ³⁴	Seiliedig ar ddata 1996-2018 ³⁵
Addysg	-13,000	16,800
Iechyd a gwaith cymdeithasol	40,300	33,500
Celfyddydau, adloniant a hamdden	2,600	7,000
Gweithgareddau gwasanaeth eraill	5,200	500
Arall	0	-1,100
Cyfanswm	132,600	135,800

Ffynhonnell: Dadansoddiad SQW

- 4.7 Mae'r amcangyfrifon hyn wedi'u seilio'n llwyr ar dueddiadau yn y gorffennol, a dylid pwysleisio **nad yw tueddiadau'r gorffennol o reidrwydd yn ganllaw ar gyfer twf yn y dyfodol**. Nid yw dull 'tuedd yn y gorffennol' yn rhoi ystyriaeth i ddulliau a ysgogir gan bolisi (megis y rheini a ddisgrifir ar lefel genedlaethol ym Mhennod 1 ac ar lefel ranbarthol ym Mhenodau 5-7). Nid yw chwaith yn rhoi ystyriaeth i newidiadau strwythurol yn yr economi, megis geni sectorau a modelau busnes 'newydd', neu newidiadau yng nghystadleugarwch y DU yn y dyfodol. Mae hyn i'w weld yn y gwahaniaethau sectoraidd rhwng y rhagamcaniadau seiliedig ar y ddwy set o ddata: er enghraifft, ni fyddai cwympiadau mawr diweddar mewn cyflogaeth manwerthu a ysgogir gan gynnydd e-fasnach a newidiadau yn yr hyn y mae defnyddwyr yn ei ffafrio wedi'u rhagweld yn niwedd y 1990au. Ar y gorau, gall edrych ar dueddiadau hanesyddol ond rhoi amcangyfrif bras.
- 4.8 **Gallai'r galw am lafur hefyd gael ei gyfyngu gan gyflenwad.** Gan edrych ymlaen i 2031, dim ond Caerdydd, Abertawe a Wrecsam a ragwelir fydd yn gweld cynnydd yn eu poblogaethau oed gweithio; mewn rhai rhannau o'r wlad (yn arbennig y Gorllewin a'r Gogledd) mae disgwyl i'r boblogaeth oed gweithio ddisgyn yn sylweddol. Yn ystod y blynyddoedd diwethaf mae rhai siroedd sydd â phoblogaethau oed gweithio sy'n disgyn wedi parhau i brofi cynnydd mewn cyflogaeth, gyda'r canlyniad bod dwyseddau swyddi (cymhareb cyfanswm y swyddi i'r boblogaeth oed gweithio) wedi codi'n sylweddol: er enghraifft, cododd y dwysedd swyddi ym Mhowys o 0.77 yn 2010 i 0.86 erbyn 2017³⁶. Byddai rhagolygon amgen wedi'u cyfyngu gan gyflenwad llafur, yn y rhan fwyaf o Gymru, yn deillio ar dwf cyflogaeth hirdymor is³⁷.

Amcangyfrif twf mewn swyddi 'Dosbarth B'...

- 4.9 Ni fydd yr holl gyflogaeth ychwanegol angen gofod Dosbarth B: er enghraifft, cyfrifir am beth cyflogaeth ychwanegol gan feysydd addysg, gwasanaeth iechyd, manwerthu, twristiaeth a gweithgareddau hamdden na ddarperir ar eu cyfer fel arfer mewn swyddfa neu adeilad diwydiannol.
- 4.10 Mae defnyddio dosraniadau dosbarth defnydd yn ôl sector yn seiliedig ar y ddwy set o ddata tuedd hanesyddol yn arwain at amcangyfrifiad o **rhwng 31,000 a 68,700 mewn swyddi**

³⁶ ONS, Dwysedd Swyddi

³⁷ Mae amcangyfrifon llafur yn seiliedig ar gyflenwad fel arfer yn cael eu nodi mewn adolygiadau tir yn seiliedig ar ystod o sefyllfaoedd mudo cysylltiedig â thwf tai yn y dyfodol.

'Dosbarth B' ychwanegol net rhwng 2019 a 2031. Mae'r ystod yn gymharol eang, gan adlewyrchu effaith tueddiadau sectoraidd sy'n newid.

... a beth mae hynny'n ei olygu ar gyfer y galw am ofod llawr Dosbarth B

- 4.11 Mae defnyddio dwyseddau cyflogaeth safonol (a ddisgrifir ymhellach yn Atodiad C) yn arwain at amcangyfrifiad gofyniad o rhwng **6.2 a 19 miliwn troedfedd sgwâr o ofod cyflogaeth Dosbarth B** dros y gofynion presennol. I roi hyn mewn cyd-destun, mae 19 miliwn troedfedd sgwâr yn tua 8% o'r stoc bresennol o ofod llawr masnachol drwy'r wlad i gyd.
- 4.12 Mae hyn yn trosi i **'ofyniad' blynyddol o rhwng tua 500,000 troedfedd sgwâr a 1.5 miliwn troedfedd sgwâr**, wedi'i dorri lawr fel a ganlyn:

Tabl 4-2: Amcangyfrifon o'r galw am ofod llawr ychwanegol seiliedig ar gyflogaeth yn y dyfodol, 2019-31, troedfedd sgwâr; galw blynyddol

	Seiliedig ar ddata 2009-18	Seiliedig ar ddata 1996-2018
De Ddwyrain Cymru		
Swyddfa (B1a/b)	423,000	347,000
Diwydiannol (B1c/B2/B8)	277,000	-111,000
Cyfanswm	700,000	236,000
De Orllewin a Chanolbarth Cymru		
Swyddfa (B1a/b)	197,000	188,000
Diwydiannol (B1c/B2/B8)	188,000	-60,000
Cyfanswm	185,000	128,000
Gogledd Cymru		
Swyddfa (B1a/b)	177,000	150,000
Diwydiannol (B1c/B2/B8)	305,000	-48,000
Cyfanswm	482,000	102,000
Cymru (cyfanswm)		
Swyddfa (B1a/b)	768,000	697,000
Diwydiannol (B1c/B2/B8)	694,000	-223,000
Cyfanswm	1,462,000	474,000

Ffynhonnell: SQW

- 4.13 Mae'r tabl uchod yn dangos yn glir sensitifrwydd y cyfrifiad i'r cydbwysedd rhwng twf cyflogaeth swyddfeydd a diwydiannol, a dylid ei ystyried ar y cyd â'r dadansoddiad marchnad ehangach a amlinellir yn y penodau dilynol. Mae'n bwysig amlygu tri phwynt:

- **Mae twf cyflogaeth dros yr ugain mlynedd diwethaf wedi bod yn llawer cryfach mewn sectorau 'swyddfa' (gwasanaethau cyhoeddus a masnachol) nag mewn gweithgynhyrchu a logisteg** (yn arbennig yn Ne Ddwyrain Cymru, lle dylanwadwyd ar gyflogaeth 'mewn swyddfeydd' hanesyddol gan dwf y farchnad gwasanaethau yng Nghaerdydd). Canlyniad hyn yw bod y galw am swyddfeydd yn ymddangos yn gymharol uchel, a'r galw diwydiannol yn ymddangos yn wan, yn arbennig o edrych yn

fwy hirdymor. Fodd bynnag, mae'r arsylwad hwn mewn sawl rhan o'r wlad yn wahanol iawn i'r sylwadau am y farchnad a nodir ym Mhennod 2. Mae'r amrywiaeth hwn hefyd yn bresennol mewn adolygiadau cyflogaeth tir diweddar gan ddefnyddio rhagamcanu econometrig penodol, o gofio eu bod hefyd yn dibynnu'n sylweddol ar ddata cyflogaeth hanesyddol.

- **Ni fydd yr holl alw am ofod swyddfa a diwydiannol newydd yn dod gyda thwf cyflogaeth net.** Bydd peth galw yn deillio o **ddarfodoldeb stoc bresennol** (h.y. yr angen am eiddo newydd i ddiwallu anghenion busnesau, heb greu rhagor o swyddi), neu drwy newidiadau mewn dewisiadau gweithio a'r hyn a ffafrir gan defnyddwyr er enghraifft, y tuedd (yng Nghaerdydd o leiaf) tuag at swyddfeydd canol dinas gyda chysylltiadau trafniadaeth gyhoeddus da, ar draul parciau busnes ar y cyrion.
- **Mae rhagamcaniadau'r galw am ofod llawr seiliedig ar gyflogaeth yn dueddol o fethu rhai tueddiadau mewn-sectoraidd.** Gallai hyn fod yn arbennig o benodol i Gymru yng nghyd-destun y newidiadau strwythurol sy'n effeithio ar rannau o'r sector gweithgynhyrchu: efallai na fydd colli cyflogaeth gweithgynhyrchu ar raddfa fawr mewn cyflogwyr megis Ford (a'r stoc diwydiannol dros ben sy'n cyd-fynd â hyn) yn berthnasol i'r galw gan feddianwyr llai, y mae ymgynghorwyr marchnad wedi'u dweud sydd bron a bod yn gyffredinol wedi'u cyfyngu gan gyflenwad gwan.

Cymariaethau gyda'r defnydd a'r cyflenwad yn hanesyddol

- 4.14 Dros y pum mlynedd ers 2014, **roedd cyfartaledd y defnydd blynyddol yn dod i tua 3.6 miliwn troedfedd sgwâr o ofod diwydiannol ac 1 miliwn troedfedd sgwâr o ofod swyddfa** (dadansoddir hyn fesul rhanbarth ym Mhenodau 5-7)³⁸. Mae hyn wedi bod yn llawer mwy na'r amcangyfrif uchaf o ran y galw seiliedig ar wybodaeth uchod. Fodd bynnag, dylid cadw mewn cof bod defnydd yn cynnwys **trafodiadau y darperir ar eu cyfer o fewn y stoc bresennol**, ac mae'n cynnwys meddianwyr yn symud eiddo heb unrhyw dwf net mewn gofynion gofod llawr neu gyflogaeth.
- 4.15 Mewn cyferbyniad, **roedd cyfartaledd y gofod llawr ychwanegol net blynyddol dros y pum mlynedd hyd at 2018/19 yn tua 308, 000 troedfedd sgwâr**³⁹. Mae hyn yn is na'r 'ffin is' o'r galw a ragwelir, gyda symiau isel o ofod llawr ychwanegol wedi'i ddarparu yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf. Dylid edrych ar hyn hefyd yng nghyd-destun colled sylweddol stoc ddiwydiannol yng nghanol/ar ddiwedd y 2000au. **Byddai darparu 500,000 troedfedd sgwâr ychwanegol net bob blwyddyn yn gynydd ar y twf presennol mewn stoc; byddai cyflenwi 1.5 miliwn troedfedd sgwâr yn newid sylweddol.** At ddibenion cynllunio, ac o gofio'r ansicrwydd mawr iawn dros yr ychydig flynyddoedd nesaf, byddai tybio'r lefel is o alw posibl yn ymddangos yn ddarbodus ar gyfer dibenion cynllunio.

³⁸ Dadansoddiad SQW o ddata EGi

³⁹ Asiantaeth y Swyddfa Brisiol

Tueddiadau a fydd yn effeithio ar y galw yn y dyfodol

- 4.16 Mae nifer o dueddiadau 'macro' ehangach yn debygol o effeithio ar y galw am ofod cyflogaeth yn y dyfodol a bydd hyn yn berthnasol i holl ranbarthau Cymru. Mae'r rhain yn ymwneud yn bennaf â newid mewn technoleg a'i effeithiau 'diwylliannol' cysylltiedig:

Cynnydd mewn gweithio hyblyg a gweithio o adref

- 4.17 Ar adeg cyfrifiad 2011, roedd tua 11% o boblogaeth gweithleoedd Cymru yn gweithio, neu'n gweithio'n bennaf, o adref⁴⁰. Mae data DU eang yn dynodi y bu twf yn nifer y rheini sy'n gweithio o adref ers hynny (gyda symiau arbennig o uchel o weithio o adref ym meysydd gwybodaeth a chyfathrebu a gwasanaethau proffesiynol, gwyddonol a thechnegol⁴¹. Yn ôl y Sefydliad Gwaith, mae tua thraean o'r gweithlu yn gweithio o bell weithiau neu drwy'r amser, wedi'i ysgogi gan gysylltedd band eang cyffredinol a diwylliant cryfach o dderbyn patrymau gweithio hyblyg⁴². Ar un llaw, mae hyn yn arwain at ddwyseddau is o gyflogaeth mewn swyddfeydd, gan fod angen i lai o weithwyr fod yn bresennol ar unrhyw adeg benodol (ffactor a atgyfnerthir gan ddefnydd mwy effeithlon o ofod, gyda llai o ofynion ar gyfer gofod gweinydd ac ati). Ar y llaw arall, mae ymchwil diweddar wedi amlygu cynnydd yn y galw am ofod 'hyblyg', ar gyfer gweithwyr unigol ac i alluogi cwmnïau i fanteisio ar fwy o amrywiaeth o farchnadoedd llafur⁴³.

Cynnydd mewn hunangyflogaeth

- 4.18 Ar hyn o bryd mae 207,400 o bobl hunangyflogedig yng Nghymru (14.2% o'r holl bobl 16+ oed sydd mewn cyflogaeth)⁴⁴. Cododd nifer y bobl hunangyflogedig gan tua 19% yn y degawd hyd at 2019, ac er bod hyn ychydig yn is yng Nghymru nac yng ngweddill Prydain Fawr, mae cyfraddau hunangyflogaeth yn gyffredinol uwch mewn ardaloedd gwledig o'r wlad. Er bod hyn wastad wedi bod yn sylweddol mewn galwedigaethau crefft (adeiladu, cynnal a chadw ac ati), mae hunangyflogaeth wedi codi mewn galwedigaethau proffesiynol yn ystod y blynyddoedd diwethaf, gan adlewyrchu'r cynnydd mewn rhwyddineb ymarferol gweithio o bell a newidiadau mewn trefniadau contractio. Mae hi hefyd yn werth nodi mewn rhai diwydiannau (rhannau o'r sector 'digidol creadigol', er enghraifft) bod gweithio'n llawrydd yn seiliedig ar dimau contract-benodol, sy'n newid, wedi dod yn arfer gweithio mwy confensiynol⁴⁵.
- 4.19 O safbwynt gofod gweithio, mae rhai pobl hunangyflogedig yn debygol o weithio o adref. Ond efallai y byddant hefyd am gael mynediad at ofod gweithio hyblyg (e.e. gofod desg, gofod 'cydweithio', neu ofod swyddfa bach ar delerau hyblyg). Ar draws y DU mae peth tystiolaeth o or-gapasiti ar 'ben uchaf' y farchnad gofod gwaith hyblyg (gweler, er enghraifft, yr heriau a wynebir ar hyn o bryd gan WeWork), ond yng Nghymru mae'r darparwr gweithio o sawl safle

⁴⁰ Cyfrifiad 2011

⁴¹ TUC (2018), *Growth in homeworking has stalled* (<https://www.tuc.org.uk/news/growth-homeworking-has-stalled>). Mae'r papur hwn yn gwneud y pwynt er bod achosion o weithio o adref wedi tyfu, byddai mwy o bobl yn hoffi gweithio o adref pe gallent (h.y. efallai bod y galw am weithio o adref yn fwy nac y mae'r data presennol yn ei awgrymu).

⁴² Sefydliad Gwaith (2016) *Working Anywhere: A winning formula for good work?* (<http://www.theworkfoundation.com/wp-content/uploads/2016/02/398-Working-Anywhere.pdf>)

⁴³ JLL (2018), *Flexible Space: Transforming Real Estate* (<https://www.jll.co.uk/en/trends-and-insights/workplace/how-flexible-space-is-leading-companies-to-rethink-their-real-estate>)

⁴⁴ ONS, Arolwg Blynyddol o'r Boblogaeth

⁴⁵ Prifysgol / Prifysgol Sussex / Wired Sussex (2015), *Brighton Fuse 2: Freelancers in the creative digital IT economy* (http://www.brightonfuse.com/wp-content/uploads/2015/01/brighton_fuse2_online.pdf)

Indycube wedi ehangu'n gyflym yn ystod y blynyddoedd diwethaf ac (fel y dangosir ym mhenodau dadansoddi'r farchnad) mae darparwyr 'gweithle a reolir' megis Business in Focus yn adrodd am lefel isel o ofod gwag a galw uchel.

Gofynion rheoleiddiol sy'n newid

- 4.20 Yn arbennig o berthnasol i'r sector diwydiannol, mae gofynion rheoleiddiol sy'n newid yn debygol o effeithio ar y galw. Dyfynnwyd hyn mewn perthynas â'r sectorau logisteg bwyd a chynhyrchu bwyd, lle mae deddfwriaeth diogelwch mwy llym a chostau cynyddol stoc eiddo o'r 1970 sy'n llai ynni-effeithlon wedi arwain at fuddsoddiad mewn stoc newydd ar gyfer rhai gweithredwyr - ond colled o ran cystadleugarwch ar gyfer gweithredwyr a chynhyrchwyr lle mae elw cymharol fychan yn amharu ar y parodrwydd a'r gallu i fuddsoddi⁴⁶.

Cyfleoedd gweithgynhyrchu sy'n newid

- 4.21 Yn olaf, gall y cyfleoedd a geir drwy (er enghraifft) argraffu 3D ar gyfer prototeipio a chynhyrchu ar raddfa fach arwain at newid (plât llawr llai o bosibl) yn y galw am unedau diwydiannol a 'hybrid'.

Edrych yn fanylach ar bob rhanbarth ...

- 4.22 Gan roi ystyriaeth i'r tueddiadau cyffredinol hyn, mae Rhan II yn edrych yn fanylach ar y farchnad eiddo masnachol ym mhob un o dri rhanbarth Cymru. Mae pob pennod yn agor gyda throsolwg o'r cyd-destun strategol, cyn ystyried y 'cyflenwad a'r galw' am swyddfeydd ac eiddo diwydiannol. Yna mae'n nodi meysydd posibl ar gyfer ymyrraeth mewn perthynas â chyfres o themâu, gan nodi: i ba raddau y mae tystiolaeth o alw rhanbarthol posibl sydd ddim yn cael ei ddiwallu gan y sector preifat; perthnasedd pob thema i'r strategaeth ranbarthol ehangach; a'r lleoliadau posibl lle gellid canolbwyntio ymyrraeth. Yn unol â'r cylch gorchwyl a amlinellwyd ar ddechrau'r adroddiad hwn, nid yw'r rhain yn cynnwys canolfannau arloesi a chyfleusterau sydd wedi'u cysylltu'n benodol gyda'r 'sail gwybodaeth', er bod darpariaeth canolfannau arloesi yn y gorffennol wedi llunio rhan o gynnig eiddo masnachol Llywodraeth Cymru.

Tabl 4-1: Themâu ymyriadau posibl

Thema	Disgrifiad a sail resymegol gyffredinol
Swyddfeydd	
1. Swyddfeydd canol y ddinas a hybiau strategol	<i>Disgrifiad:</i> Datblygiadau swyddfeydd strategol (Gradd A yn bennaf) <i>Nodau ymyrryd dangosol:</i> Sicrhau cyflogaeth gwerth uwch mewn lleoliadau cynaliadwy, gan gyfrannu at amrywiaeth a bywiogrwydd canol trefi a dinasoedd, ac ysgogi gweithgarwch economaidd pellach
2. Gofodau gwaith mewn swyddfeydd wedi'u rheoli / gofod tyfu	<i>Disgrifiad:</i> Darpariaeth swyddfeydd llai gyda rhai gwasanaethau a rennir, ar gael ar delerau hyblyg <i>Nodau ymyrryd dangosol:</i> Cefnogi twf busnesau bach – yn arbennig yng nghyd-destun patrymau gweithio cynyddol hyblyg a hwylusir gan dechnoleg – a datblygu economïau lleol mwy amrywiol
Diwydiannol	

⁴⁶ SQW / Llywodraeth Cymru (2019), *Storfeydd Oer yng Nghymru*, tud 6

Thema	Disgrifiad a sail resymegol gyffredinol
3. Unedau diwydiannol cychwynnol	<i>Disgrifiad:</i> Unedau diwydiannol llai (lai na 2,500 troedfedd sgwâr yn nodweddiadol) <i>Nodau ymyrryd dangosol:</i> Cefnogi twf busnesau llai, ar draws ystod o sectorau, gan greu 'gwell swyddi yn agosach i gartref' a galluogi i'r farchnad 'droi' mwy
4. Gofod tyfu diwydiannol	<i>Disgrifiad:</i> Unedau diwydiannol mwy (2,500 – 15,000 troedfedd sgwâr yn nodweddiadol) <i>Nodau ymyrryd dangosol:</i> Galluogi busnesau sy'n tyfu i ehangu a chreu mwy o gyfleoedd ar gyfer symudiad yn y farchnad
5. Safleoedd diwydiannol strategol	<i>Disgrifiad:</i> Capasiti ar gyfer defnydd diwydiannol ar raddfa fwy <i>Nodau ymyrryd dangosol:</i> Cefnogi buddsoddiad newydd (mewnffuddsoddiad a chynhenid) ac ehangiad yn y dyfodol
Trawsbynciol	
6. Ailwampio	<i>Disgrifiad:</i> Ailwampio'r stoc bresennol (swyddfeydd a diwydiannol) mewn perthynas â'r categorïau uchod <i>Nodau ymyrryd dangosol:</i> Gwneud y stoc bresennol yn 'addas at y diben' o ran galw gan fusnesau a safonau amgylcheddol, diogelu cyflogaeth a dod â gofodau gwaith hyn yn ôl i ddefnydd

- 4.23 Mae'r categorïau hyn yn 'arddulliedig', ac fel y dangosir ym Mhenodau 5-7, mae rhai mathau o ofod (megis unedau diwydiannol/swyddfeydd 'hybrid') sy'n cyfuno nodweddion o fwy nag un. Yn gyson â'r cyfeiriad yn y Cynllun Gweithredu ar yr Economi at y cynnig eiddo fel ffurf o 'seilwaith', mae'r themâu uchod hefyd yn fwriadol 'sector ddall': mae'n *debygol* y gallai cynnig gofod gwaith wedi'i reoli cryfach (er enghraifft) gynorthwyo i gefnogi busnesau yn y sector 'technoleg' (gan gyfrannu at rai blaenoriaethau a gynhwysir yn y strategaeth ranbarthol), ond dylai fod yn berthnasol hefyd i ystod ehangach o gwmnïau.

Rhan II: Dadansoddiad o'r Farchnad Ranbarthol

5. Dadansoddiad o'r farchnad ranbarthol: De Ddwyrain Cymru

Crynodeb

- De Ddwyrain Cymru yw'r mwyaf o dri rhanbarth Cymru yn ôl poblogaeth ac allbwn economaidd. Mae'r strategaeth ranbarthol yn canolbwyntio ar Fargen Ddinesig Prifddinas-Ranbarth Caerdydd, wedi'i chysylltu i fuddsoddiad ym Metro De Cymru a chanolbwyntio ar greu cyflogaeth gwerth uwch.

Swyddfeydd

- Mae'r farchnad swyddfeydd wedi'i dominyddu gan Gaerdydd, sy'n cyfrif am dros hanner gofod llawr y rhanbarth. Mae canol Caerdydd wedi perfformio'n gryf yn y blynyddoedd diwethaf, er na fu fawr datblygiad newydd y tu hwnt i ganol y ddinas.
- Yng Nghasnewydd, mae asiantau yn adrodd am alw cryf am swyddfeydd yng nghanol y ddinas, yng nghyd-destun diffyg cyflenwad. Mewn mannau eraill yn Ne Ddwyrain Cymru ni fu fawr o ddatblygiad swyddfeydd yn ystod y blynyddoedd diwethaf ac roedd asiantau ar y cyfan yn amheugar am y rhagolygon ar gyfer y galw am swyddfeydd (gyda Phontypridd yn eithriad, lle mae cynllun newydd ar waith).

Diwydiannol

- Mae tystiolaeth bod cyflenwad yn dynn iawn, o gymharu â'r galw. Mae lefelau rhentu yn parhau'n isel, ac ni fu fawr datblygiad masnachol (oni bai yng Nghaerdydd a Chasnewydd).
- Gwan yw'r cyflenwad o unedau llai. Dwyseir hyn gan stoc sy'n mynd yn hŷn. Cyfyngedig yw'r stoc hefyd yn y categori 5,000 – 15,000 troedfedd sgwâr ar draws y rhanbarth, a cheir tystiolaeth bod cyfleoedd prin i symud yn cyfyngu cwmnïau i'w heiddo presennol, er bod asiantau yn fwy amheugar o'r galw am unedau mwy, o gofio natur benodol gofynion meddianwyr.

Trosolwg rhanbarthol

- De Ddwyrain Cymru (y cyfeirir ato hefyd fel Prifddinas-Ranbarth Caerdydd) yw'r mwyaf o dri rhanbarth Cymru yn economaidd ac o ran poblogaeth. Mae'n ymestyn 55 milltir rhwng y dwyrain a'r gorllewin ar hyd coridor yr M4 o Bont Hafren i Ben-y-bont ar Ogwr, a 35 milltir rhwng y gogledd a'r de o Fôr Hafren i Flaenau'r Cymoedd. Yn 2018 roedd poblogaeth y rhanbarth yn tua 1.53 miliwn ar draws deg awdurdod lleol.
- Mae'r rhanbarth yn amrywiol ac mae wedi ymateb i ailstrwythuro economaidd sylweddol dros y degawdau diwethaf. Caerdydd yw'r ganolfan fasnachol, weinyddol a diwylliannol fwyaf, ac mae'n gyrchfan bwysig y cymudir iddi o ardaloedd mwy gwledig eang (er, o gymharu â rhanbarthau dinesig eraill y DU, mae Caerdydd yn 'ganolfan' cymharol fach o ran maint y rhanbarth ehangach). Mae Casnewydd hefyd wedi gweld ehangiad diweddar ac mae'n lleoliad pwysig ar gyfer cyflogaeth ym maes technoleg. I'r gorllewin, mae Pen-y-bont ar Ogwr, Pencoed a'r ardal o amgylch Llantrisant yn ganolfannau mawr o weithgarwch gweithgynhyrchu. Mae'r De Ddwyrain hefyd yn cynnwys Cymoedd y canol a'r dwyrain ac ardal Blaenau'r Cymoedd, sydd, er eu bod yn profi datgymaliad economaidd sylweddol yng nghyd-destun newid

strwythurol hirdymor, hefyd yn cynnwys rhai o asedau diwydiannol pwysicaf Cymru (yn cynnwys ystadau diwydiannol mawr yn Nhrefforest, Oakdale ac o fewn Parth Menter Glynebwy). Mae Sir Fynwy a Bro Morgannwg yn ardaloedd gwledig cymharol oludog, er bod ganddynt gyfleoedd pwysig ar gyfer twf economaidd (er enghraifft yn natblygiad Sain Tathan).

- 5.3 O ran trafnidiaeth, gwasanaethir y De Ddwyrain rhwng y dwyrain a'r gorllewin gan draffordd yr M4 a ffordd A465 Blaenau'r Cymoedd (buddsoddwyd yn sylweddol yn ffordd Blaenau'r Cymoedd yn ystod y blynyddoedd diwethaf), a phrif lwybrau'r Cymoedd rhwng y gogledd a'r de. Mae cysylltedd ar draws y Cymoedd yn fwy heriol, er bod buddsoddiad yn yr A472 (er enghraifft) wedi'i gysylltu â datblygiad tir cyflogaeth sylweddol. Cefnogir cysylltedd rheilffordd gan Brif Linell De Cymru a'r rhwydwaith rheilffyrdd lleol eang, y mae ei thrawsnewidiad fel rhan o gynllun Metro De Cymru yn rhan bwysig o strategaeth twf economaidd y rhanbarth.
- 5.4 Mae tua 60% o asedau economaidd Llywodraeth Cymru (yn ôl erwau) wedi'u lleoli yn Ne Ddwyrain Cymru. Mae'r rhain yn cynnwys y 'safleoedd strategol' a gefnogir gyda buddsoddiad ERDF yn Tŷ Du yn Nelson (yn cael ei ddatblygu drwy fenter ar y cyd gyda CBS Caerffili) ac yn Brocastell ym Mhen-y-bont ar Ogwr; Parthau Menter yn Sain Tathan a Glynebwy; a chyn gyfadeliad Sony ym Mhen-coed. Ceir crynodeb bellach yn Atodiad B.

Cyd-destun strategol rhanbarthol

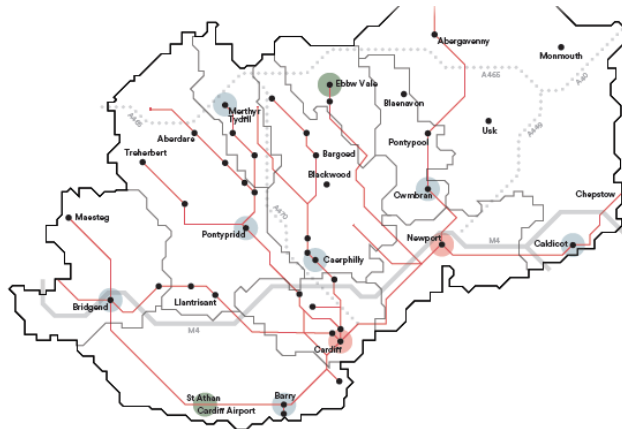
Bargen Ddinesig Prifddinas-Ranbarth Caerdydd

- 5.5 Ar wahân i oblygiadau'r cyd-destun strategol cenedlaethol a amlinellir ym Mhennod 2, y fenter strategol allweddol ar lefel ranbarthol sy'n berthnasol i ymyrraeth yn y farchnad eiddo masnachol yw **Bargen Ddinesig Prifddinas-Ranbarth Caerdydd (CCRCD)**. Cytunwyd ar y Fargen Ddinesig rhwng y deg awdurdod lleol, Llywodraeth Cymru a Llywodraeth y DU ym mis Mawrth 2016, a chyhoeddodd ei *Gynllun Diwydiannol ac Economaidd* ym mis Chwefror 2019. Ymhlith cynigion eraill o ran seilwaith, mae'r Cynllun yn gwneud ymrwymiad i "ddatblygu cyfres o fannau cyflogaeth strategol ledled y rhanbarth i ddiwallu anghenion busnesau"⁴⁷, ac yn ddiweddar comisiynodd gweithrediaeth y Fargen Ddinesig waith (sy'n cael ei gynnal ar yr un pryd â'r astudiaeth hon) i lywio strategaeth briodol.

⁴⁷ Partneriaeth Twf Economaidd Prifddinas-Ranbarth Caerdydd (2019), Cynllun Diwydiannol ac Economaidd, tud 11

5.6 Nid yw'r *Cynllun Diwydiannol ac Economaidd* yn nodi 'lleoliadau blaenoriaeth', er ei fod yn nodi rhwydwaith o 'hybiau strategol' (yn gyson â'r hybiau a nodir hefyd gan Dasglu'r Cymoedd yn *Ein Cymoedd, Ein Dyfodol*), ochr yn ochr â'r Parthau Menter yng Nglynebwy a Sain Tathan, o fewn cyd-destun yr angen i gael y budd gorau o fuddsoddiad ym Metro De Cymru.

Ffigur 5-1: Cysylltiadau Metro a hybiau strategol



Ffynhonnell: CCRCD

5.7 **Mae'r Cynllun hefyd yn canolbwyntio ar ddiwydiannau**

sy'n debygol o fod yn ddwys o ran arloesedd ac i greu swyddi gwerth uwch, gan amlygu'r angen i ddatblygu sectorau sy'n cynnwys: lled-ddargludyddion cyfansawdd; technoleg ariannol; seiberddiogelwch; deallusrwydd artiffisial a gwyddor data; yr economi greadigol; gwyddorau bywyd (yn arbennig technoleg feddygol) a pheirianneg trafnidiaeth, er o fewn y cyd-destun o angen i gefnogi mynediad at gyfleoedd yng nghymunedau mwy difreintiedig y rhanbarth (yn cynnwys drwy gefnogaeth i'r 'economy sylfaenol' fel y nodir yn y *Cynllun Gweithredu ar yr Economi*).

5.8 Yn greiddiol i'r Fargen Ddinesig, ac yn ganolog ar gyfer ei rhoi ar waith mae creu **Cronfa Buddsoddi** £1.2 biliwn dros 20 mlynedd a gefnogir gan Lywodraethau Cymru a'r DU a'r awdurdodau lleol. O hon, clustnodir £734 miliwn i ddatblygiad Metro De Cymru (gweler isod), gyda'r £495 miliwn sy'n weddill wedi'i glustnodi ar gyfer 'Cronfa Buddsoddi Ehangach'. Strategaeth CCRCD mewn perthynas â'r Gronfa Buddsoddi Ehangach yw sicrhau (o leiaf ar gyfer rhan o'r gronfa) enillion ariannol ar fuddsoddiad, gyda'r bwriad o ailfuddsoddi mewn prosiectau dilynol. O fewn y cyd-destun hwnnw, mae buddsoddiad cyntaf y Gronfa (o'r £38 miliwn yn y ffowndri lled-ddargludyddion cyfansawdd ar gyfer IQE ym Mharc Imperial, Casnewydd) yn y bôn yn ymyrraeth ailwampio eiddo; yn gynharach eleni, cyhoeddodd CCRCD brosbectws yn gwahodd rhagor o gynigion buddsoddi.

Metro De Cymru

5.9 Mae gweddill Cronfa Buddsoddi CCRCD wedi'i chlustnodi ar gyfer datblygiad y Metro, i'w ddatblygu'n gyntaf drwy drydaneiddio, a gwell gwasanaethau ar rwydwaith Llinell y Cymoedd a buddsoddiad ategol (yn rhannol drwy'r Gronfa Buddsoddi Ehangach) mewn seilwaith gorsafoedd a seilwaith trafnidiaeth gyhoeddus cysylltiedig eraill⁴⁸. Rhoddir pwyslais cryf yn y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol drafft a'r strategaeth ehangach ar fudd posibl y Metro mewn lledaenu manteision twf yng Nghaerdydd ar draws y rhanbarth; mewn ymgynghoriad fel rhan o'r astudiaeth hon, roedd rhanddeiliaid (yn cynnwys asiantau masnachol) yn gadarnhaol ynglŷn â photensial y Metro i gynyddu'r galw am ofod llawr masnachol yn y lleoliadau a wasanaethir yn well megis Pontypridd (a drafodir ymhellach isod).

⁴⁸ Er enghraifft, drwy ddyraniad 'mewn egwyddor' CCRCD i ddatblygiad cyfnewidfa drafnidiaeth y Metro Canolog yng nghanol dinas Caerdydd

Tasglu Pen-y-bont ar Ogwr

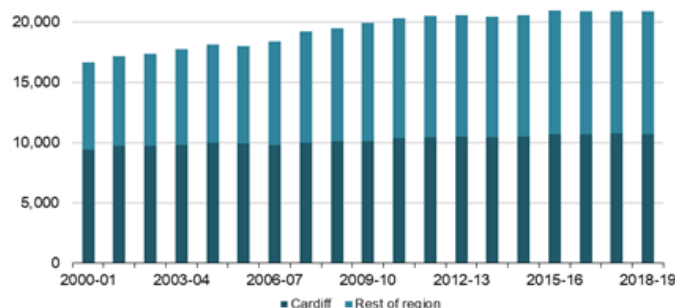
- 5.10 Yn y tymor byrrach (er gyda'r nod o gefnogi ailstrwythuro tymor hwy) sefydlwyd **Tasglu Pen-y-bont ar Ogwr** gan Lywodraethau Cymru a'r DU yn gynharach yn 2019 wedi i gwmni Ford gyhoeddi ei fwriad i gau ei waith ym Mhen-y-bont ar Ogwr erbyn diwedd 2020. Mae'r Tasglu wedi nodi cyfres o fesurau i gefnogi datblygiad cyfleoedd economaidd newydd yn y dref. Parthed ymyriadau eiddo masnachol, mae'r rhain yn cynnwys cynigion ar gyfer llety newydd ar gyfer busnesau newydd yng nghanol y dref a'r potensial ar gyfer caffael safle strategol⁴⁹.

Y farchnad eiddo masnachol: Swyddfeydd

Stoc bresennol

- 5.11 Yn 2018/19 roedd tua 20.9 miliwn troedfedd sgwâr o ofod llawr swyddfeydd yn Ne Ddwyrain Cymru, gyda dros hanner ohono yng Nghaerdydd (yn wir, mae Caerdydd yn cyfrif am tua 30% o'r holl ofod llawr swyddfeydd ar draws Cymru gyfan). Tyfodd y stoc yn raddol yn ystod degawd cyntaf y mileniwm; ers 2009, mae'r cynnydd wedi gwastadu, gan adlewyrchu newid a ysgogir gan dechnoleg a 'diwylliant' gweithio hyblyg a gofynion llai o ran gofod llawr fel y trafodir ym Mhennod 4. Y tu allan i Gaerdydd, mae'r symiau mwyaf yng Nghasnewydd a Rhondda Cynon Taf.

Ffigur 5-2: Stoc swyddfeydd (cyfanswm gofod llawr, '000 tr sg)



Ffynhonnell: Asiantaeth y Swyddfa Briso

Sylwadau am y farchnad

Caerdydd

- 5.12 **Mae Caerdydd yn dominyddu marchnad swyddfeydd De Ddwyrain Cymru.** Yn ystod y pum mlynedd hyd at 2018 cofnododd EGi 664 o gytundebau ar gyfer eiddo swyddfa, gan wneud cyfanswm o tua 3 miliwn troedfedd sgwâr (sy'n cyfateb i gyfartaledd defnydd blyneddol o tua 600,000 troedfedd sgwâr. O fewn **canol y ddinas** cofnodwyd rhenti o hyd at £22 y droedfedd sgwâr (ac mewn un achos mor uchel â £25 y droedfedd sgwâr) ar gyfer stoc newydd a stoc wedi'i ailwampio; mae'r rhenti a hawlir ar hyn o bryd ar gyfer gofod Gradd A sydd ar gael yn Sgwâr Callaghan, Kingsway a'r Capital Quarter rhwng £22 a £24 y droedfedd sgwâr. Mae tystiolaeth o fuddsoddiad masnachol diweddar yng nghanol y ddinas, yn cynnwys y datblygiad gan JR Smart o gynllun Capital Quarter yn Stryd Tyndall a datblygiad Sgwâr Canolog gan Rightacres. Mae meddianwyr mawr mewn stoc newydd/wedi'i ailwampio'n ddiweddar yng nghanol y ddinas yn cynnwys y cwmni lleol Admiral Insurance yn Capital Quarter, y 'banc herio' Monzo yn Kingsway, a MotoNovo Finance yn Un Sgwâr Canolog, yn ychwanegol at adeilad newydd pencadlys BBC Cymru yn y Sgwâr Canolog. Nododd asiantau

⁴⁹ Cabinet CCRCD (12 Medi 2019), 'Cefnogi twf cynaliadwy lleol – Pen-y-bont ar Ogwr'

masnachol bod ychwanegiad datblygiad o ansawdd uchel newydd, yn ogystal â cholli peth stoc hŷn (er enghraifft yn Heol Casnewydd), at lety preswyl a myfyrwyr wedi gwthio rhenti stoc eilaidd i fyny⁵⁰.

- 5.13 Mae'n ymddangos bod canol **Bae Caerdydd** hefyd yn perfformio'n dda, gyda rhenti hyd at £22 y droedfedd sgwâr yn Sgwâr y Cynulliad ac yn yr adeiladau sydd wedi'u hailwampio yn Sgwâr Mount Stuart. Yn ogystal, cwblhawyd cynllun Gloworks ym Mhorth Teigr, sydd wedi'i anelu ar fusnesau'r diwydiant creadigol (a'i gefnogi gan Lywodraeth Cymru), yn 2015 ac mae'n ymddangos ei fod wedi'i osod yn llawn: mae trafodaethau wedi'u cynnal ynglŷn ag ail gam.
- 5.14 Mewn ymgynghoriad roedd rhanddeiliaid o'r farn bod canol Caerdydd wedi perfformio'n arbennig o dda yn ystod y blynyddoedd diwethaf. Hwn oedd yr unig leoliad yng Nghymru lle gwelwyd swm sylweddol o ddatblygiad sector preifat, gwan yw'r achos dros ymyrraeth gan y sector cyhoeddus. Wedi dweud hynny, mynegodd rai bryder bod datblygiad yng nghanol y ddinas wedi bod yn gymharol ddibynnol ar ambell i ddatblygwr (lleol), a rhybuddiwyd yn erbyn perygl hunanfodlonrwydd.
- 5.15 **Y tu hwnt i ganol y ddinas** (a Bae Caerdydd) ni fu fawr datblygiad newydd (er y cafwyd rhywfaint o ailwampio ar raddfa cymharol fach, er enghraifft cynllun Garrison Barclay ym Mhengan Green). O ganlyniad, mae asiantau yn adrodd am gynnydd mewn rhenti ar barciau busnes megis Ocean Park (sy'n agos i ganol y ddinas) a Phorth Caerdydd: mae EGi yn adrodd am renti o tua £14 y droedfedd sgwâr yn cael ei hawlio am stoc wedi'i ailwampio ym Mhorth Caerdydd.
- 5.16 Wrth gymharu argaeledd presennol (ym mis Gorffennaf 2019) gyda'r defnydd diweddar, mae EGi yn adrodd am gyflenwad o tua phum mlynedd ar draws y ddinas yn ei chyfanrwydd (er y dylid gwrthbwysu hyn yn erbyn colled barhaus stoc eilaidd i ddefnydd preswyl. Mae'n ymddangos bod y rhan fwyaf o'r argaeledd am unedau rhwng 1,500 a 9,500 troedfedd sgwâr, gyda dim ond ychydig iawn o stoc llai na 1,500 troedfedd sgwâr.

"Cawsom bum mlynedd o berfformiad eithriadol ... rydym wedi bod yn gyfforddus iawn yn ystod y blynyddoedd diwethaf ... ond nid oes llawer [o stoc yn dod i'r amlwg] ar gyfer y 2-3 blynedd nesaf"

Asiant masnachol (Caerdydd)

Casnewydd

- 5.17 **Casnewydd yw'r farchnad swyddfeydd ail fwyaf yn Ne Ddwyrain Cymru, er o faint cwbl wahanol i Gaerdydd.** Rhwng 2014-18, cofnododd EGi 84 o gytundebau swyddfeydd ar gyfer tua 340,000 troedfedd sgwâr. Mae llawer o'r stoc bresennol o fewn parciau busnes ar y cyron cymharol eang Casnewydd, gyda rhenti ym Mhentref Busnes Langstone (yn agos i gyfnewidfa Coldra) ac Imperial Way yn hawlio tua £15 y droedfedd sgwâr.
- 5.18 Mewn ymgynghoriad, roedd asiantau'n teimlo bod galw cryf am stoc parciau swyddfeydd, er yr ysgogir hyn o bosibl gan ddiffyg cyflenwad yng nghanol y ddinas: ac eithrio adeilad diweddar Admiral ger gorsaf Casnewydd (a datblygiad gofod arloesedd / hybu yn Platfform) ni fu fawr o ddatblygiadau newydd. Fodd bynnag, mae gwaith adeiladu wedi dechrau ar gynlluniau ailddatblygu Garrison Barclay yn Nhŵr y Siartwyr a chyn adeilad y Post Brenhinol yng nghanol y ddinas (gydag adeilad y Post yn cael ei dargedu'n bennaf at fusnesau llai a

⁵⁰ Mae'r rhenti y gofynnir amdanynt yn Nhŷ Brunel, Tŵr y Brifddinas a Thŷ Belmont ar hyn o bryd tua £18 y droedfedd sgwâr.

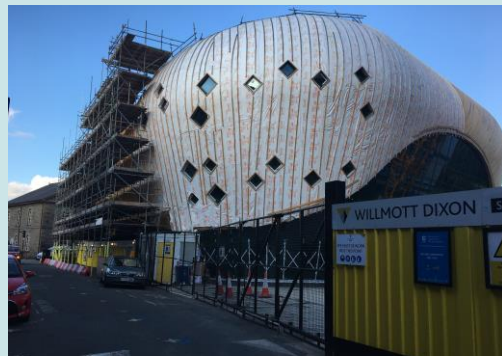
busnesau newydd)⁵¹. Mae'r awdurdod lleol yn adrodd am lif cryf o ymholiadau am adeiladau canol y ddinas, yn gysylltiedig â'r gwahaniaeth cost o gymharu â Chaerdydd a mynediad da at y rheilffordd - ac mae'n datblygu cynlluniau ar gyfer ailddatblygiad ardal Porth y Gogledd o amgylch yr orsaf. Roedd ymgynghoreion masnachol yn bennaf o'r farn y byddai angen ddatblygiad pellach gael rhyw fath o ymyrraeth gyhoeddus, efallai ar ffurf les Llywodraeth Cymru neu awdurdod lleol.

Lleoliadau eraill

- 5.19 Mewn mannau eraill yn Ne Ddwyrain Cymru, mae rhenti yn y Cymoedd canol yn tua £9 y droedfedd sgwâr ar gyfartaledd, o fewn ystod eang o rhwng £4 y droedfedd sgwâr am stoc hŷn yn y Cymoedd uwch a £14 y droedfedd sgwâr am eiddo o ansawdd da mewn lleoliadau megis Nantgarw (sydd yn y bôn yn rhan o farchnad ar gyrion Caerdydd). Ni fi fawr datblygu yn ystod y blynyddoedd diwethaf, ac nid oes gan ddatblygwyr preifat megis Charnwood (a adeiladodd lawer o'r datblygiad swyddfeydd yn Nantgarw) gynlluniau ar gyfer gweithgarwch yn y dyfodol agos.
- 5.20 Fodd bynnag, mae datblygiad swyddfeydd mawr ar y gweill yng **nghanol tref Pontypridd**, gyda llety swyddfeydd Gradd A newydd yn cael ei adeiladu ar safle cyn ganolfan siopa Cwm taf:

Llys Cadwyn, Pontypridd

Bydd ailddatblygiad cyn ganolfan Cwm Taf yn creu tua 90,000 troedfedd sgwâr o lety swyddfeydd yng nghanol Pontypridd, ynghyd ag ail-leoli llyfrgell, man cyswllt cwsmeriaid y Cyngor a chyfleusterau hamdden. Wedi'i adeiladu ar draws tri adeilad, bydd tua 45,000 troedfedd sgwâr (y cyfan o 'Adeilad A') yn darparu pencadlys newydd ar gyfer Trafnidiaeth Cymru, gyda'r gweddill ar gael i'w osod yn fasnachol. Mae'r gymysgedd defnydd yn ceisio 'dadrisgio' elfen fasnachol y cynllun drwy leihau dibyniaeth ar y sector preifat, tra hefyd yn ceisio ysgogi nifer y bobl sy'n mynychu'r stryd fawr a datrys her adfywio ffisegol sy'n bodoli ers tro⁵².



Mae'r Cyngor yn adrodd am ddiddordeb gan nifer o denantiaid, ac mae mewn trafodaethau â chwmni digidol/gwyddor data. Soniwyd hefyd am ddiddordeb gan rai cwmnïau gwasanaethau ariannol sy'n chwilio am ganolfan yng Nghaerdydd neu'n agos i Gaerdydd.

Prynodd CBS RCT y gyn ganolfan siopa yn 2015, gyda chymorth cyllid gan Lywodraeth Cymru. Cyfanswm cost cyfalaf y cynllun yw £38 miliwn. O'r swm hwn, mae £10 miliwn wedi'i gael gan ERDF, gyda'r gweddill wedi'i gyllido drwy fenthycia darbodus.

Ffynhonnell: CBS Rhondda Cynon Taf; SQW

- 5.21 Mae cynlluniau ar gyfer canolfan Cwm Taf wedi'u seilio'n rhannol ar y galw ychwanegol y gellid ei greu yng nghanol tref Pontypridd yn dilyn datblygiad Metro De Cymru a gwasanaethau cyflymach ac amlach i ganol Caerdydd. Mae'r Cyngor yn uchelgeisiol i gael

⁵¹ 'Cyn adeilad y Post Brenhinol yng Nghasnewydd yn cael ei drawsnewid yn gynllun swyddfeydd newydd', *Western Mail*, 7 Awst 2019

⁵² CBS Rhondda Cynon Taf (2016), Adroddiad i'r Cabinet, 2 Tachwedd

rhagor o ddatblygiad masnachol yng nghanol y dref ac mae'n ceisio ymuno mewn menter gyda phartner sector preifat i ailddatblygu bloc swyddfeydd presennol arall.

- 5.22 Mewn ymgynghoriad, **roedd asiantau yn gymedrol optimistig ynglŷn â'r rhagolygon o ddatblygiad swyddfeydd ychwanegol yng nghanol Pontypridd**, o gofio pa mor agos yw'r dref i Gaerdydd a'r M4 a'r buddsoddiad sydd wedi'i gynllunio ar gyfer y Metro: o leoliadau'r Cymoedd, teimlwyd yn gyffredinol mai hwn oedd y mwyaf addawol ar gyfer gweithgarwch swyddfeydd newydd⁵³ (er y nodwyd y mae'n debygol y byddai angen cymorth cyhoeddus ar hyn, naill ai mewn buddsoddiad cyfalaf neu ar ffurf tenant angori sector cyhoeddus, ac nid yw'r galw am Cwm Taf wedi'i brofi eto).
- 5.23 Roedd llawer **mwya o amheuaeth am y rhagolygon ar gyfer galw am swyddfeydd mewn mannau eraill**. Fodd bynnag, gallai fod manteision gwytnwch 'canol tref' i gael datblygiad swyddfeydd ychwanegol yng **Nghwmbrian** (o gofio proffil gyda gogwydd manwerthu trwm y ganolfan a'r bargod sylweddol o stoc swyddfeydd canol tref o ansawdd gwael), ac o bosibl **Pen-y-bont ar Ogwr**, a ysgogir gan fwy o alw am agosatrwydd at y seilwaith rheilffordd ac yng ngoleuni'r hwb polisi posibl cysylltiedig â Thasglu Pen-y-bont ar Ogwr.
- 5.24 Ym **Mlaenau'r Cymoedd**, cafodd y galw am swyddfeydd ei ddisgrifio'n ddiweddar fel "*isel ar y cyfan ac o natur leol*", gyda diffyg diddordeb cyffredinol, yn arbennig mewn stoc canol tref⁵⁴. Mae llawer o'r cyflenwad yn gymharol wael ei ansawdd, ac mae tystiolaeth bod hyd yn oed stoc ansawdd gwell yn ei chael hi'n anodd o ran defnydd. Deilliodd y farn hon yn gyffredinol allan o ymgynghoriad gydag asiantau, a oedd yn teimlo y byddai'r galw yn debygol o fod yn weddol wan mewn lleoliadau Cymoedd uchaf (er gwaethaf y manteision i fywiogrwydd a hyfywedd canol tref y gallai gael ei greu gydag amrediad mwy amrywiol o ddefnydd).
- 5.25 **Eithriad i hyn yw'r galw am ofod swyddfeydd wedi'u rheoli, sydd fel petai'n gryf**, hyd yn oed mewn lleoliadau cymharol llai addawol (er mewn cyd-destun cyflenwad cyfyngedig). Er enghraifft, mae Canolfan Fusnes Orbit ym Merthyr a chanolfan Springboard yng Nghwmbrian yn adrodd am lefelau meddiannaeth uchel, gyda galw am ofod 'tyfu' ⁵⁵. Datblygwyd y ddau gyfleuster yn wreiddiol fel canolfannau arloesi gyda chymorth Llywodraeth Cymru, er eu bod nawr yn y bôn yn ofod swyddfeydd â gwasanaethau o ansawdd uchel i farchnad gyffredinol (yn cynnwys, yn achos Springboard, peth mewnfuddsoddwyr)⁵⁶. Adroddir am lefelau meddiannaeth uchel tebyg gan Menter Cymru a Busnes mewn Ffocws, y ddau yn gweithredu nifer o gyfleusterau swyddfeydd wedi'u rheoli (ac unedau diwydiannol bach) ar

Ffigur 5-3: Canolfan Fusnes Orbit, Merthyr



Ffynhonnell: SQW

⁵³ Sylwer bod yna hefyd lety swyddfeydd sector cyhoeddus hefyd yn cael ei adeiladu yn Nhrefforest, a fydd yn yr un mod dyn elwa gan well cysylltiadau Metro

⁵⁴ BE Group/ CBS Merthyr Tudful (2018), *Adolygiad Tir Cyflogaeth*, tud 62

⁵⁵ Mae opsiynau ehangu ar gyfer Orbit a Springboard wedi'u cyfyngu ar eu safleoedd presennol, er bod cynlluniau'n cael eu datblygu ar gyfer cyfleuster 'Springboard II' yng nghanol Cwmbran

⁵⁶ Mae cyfleusterau 'canolfan arloesi' y tu allan i gwmpas y gwaith hwn, ac nid ydym wedi ymgynghori â gweithredwyr canolfannau arloesi, er ei bod yn werth nodi presenoldeb cyfleusterau megis Canolfan Arloesi Menter Cymru yng Nghaerffili a chanolfan Wesley Clover yng Nghasnewydd.

draws De Cymru⁵⁷. Mae rhwydwaith cynyddol o gyfleusterau gweithio hyblyg bach (yn enwedig yn cael eu gweithredu gan Indycube) yn cynnwys rhai lleoliadau'r Cymoedd uwch, er mewn ymgynghoriad awgrymodd asiantau i fod yn ofalus ynglŷn â maint y galw posibl.

Defnydd diweddar

- 5.26 Ar draws De Ddwyrain Lloegr roedd cyfartaledd defnydd swyddfeydd yn 2014-18 yn tua 796,000 troedfedd sgwâr. Roedd y mwyafrif helaeth o drafodiadau ar gyfer unedau llai na 10,000 troedfedd sgwâr, gyda dosbarthiad mwy hafal o ran cyfanswm stoc gofod llawr:

Tabl-1: Defnydd swyddfeydd De Ddwyrain Cymru (cyfartaledd blyneddol)

Band maint (tr sg)	Defnydd (tr sg)	Defnydd (% o'r cyfanswm)	Trafodiadau (nifer)	Trafodiadau (% o'r cyfanswm)
Dan 1,000	32,719	4.1	59	29.3
1,000 - 2,500	113,033	14.2	68	33.4
2,500 – 10,000	279,978	35.2	62	30.7
10,000 – 20,000	98,445	12.4	7	3.7
20,000 – 50,000	149,286	18.8	4	2.2
Dros 50,000	122,257	15.3	2	0.8
Cyfanswm	795,718	100.0	203	100.0

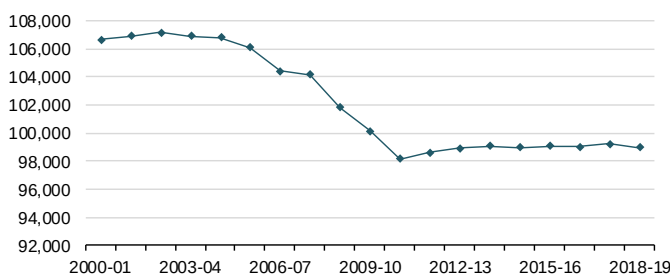
Ffynhonnell: EGi, dadansoddiad SQW

Y farchnad eiddo masnachol: Diwydiannol

Stoc bresennol

- 5.27 Yn 2018/19 roedd tua 99 miliwn troedfedd sgwâr o ofod llawr diwydiannol ar draws De Ddwyrain Cymru. Cwmpodd y stoc yn gymharol llym rhwng 2004 a 2010, yn rhannol fel 'effaith hwyr' colli (peth o'r) gweithgarwch gweithgynhyrchu yn gynnwys yn y 2000au⁵⁸. Ers 2010, mae cyfanswm swm y gofod llawr wedi sefydlogi, gyda pheth stoc hŷn yn cael ei golli.

Ffigur 5-4: Gofod llawr diwydiannol ('000 tr sg)



Ffynhonnell: Asiantaeth y Swyddfa Brisiol

⁵⁷ Mewn ymgynghoriad, adroddodd Busnes mewn Ffocws gyfradd meddiannaeth o 98% ar ei stoc o 340 uned (swyddfeydd a diwydiannol ysgafn bach) ar draws 15 safle yn Ne Cymru

⁵⁸ Mae'n werth nodi bod y golled fwyaf o ofod llawr diwydiannol rhwng 2000/01 a 2018/19 (mewn termau gwirioneddol a chymesur) yng Nghaerdydd, gan adlewyrchu ailddatblygiad parhaus Bae Caerdydd.

Sylwadau am y farchnad

- 5.28 Mae stoc ddiwydiannol De Ddwyrain Cymru wedi'i gwasgaru'n eang, gan adlewyrchu'r crynhoad uchel o weithgarwch gweithgynhyrchu ar draws y rhan fwyaf o'r rhanbarth. Mae'n cynnwys yr ystadau diwydiannol sefydledig mawr (megis Ystad Ddiwydiannol Pen-y-bont ar Ogwr, Trefforest, Rasa a Llantarnam), datblygiadau strategol mwy diweddar (e.e. y llwyfan diwydiannol mawr yn Oakdale), a nifer o ystadau llai, sy'n aml wedi'u lleoli ar hen weithfeydd glo a ddatblygwyd yn wreiddiol gan y sector cyhoeddus.

Cyflenwad cyfyngedig cyffredinol

- 5.29 Gyda cholli peth stoc ddiwydiannol hŷn dros y pymtheng mlynedd diwethaf, **mae tystiolaeth bod cyflenwad yn dynn o gymharu â'r galw:**

- Yn seiliedig ar y cyfartaledd defnydd blynyddol o gymharu ag argaeledd, mae llai na blwyddyn o gyflenwad (tybiannol) ym Merthyr a llai na dwy flynedd yng Nghaerdydd a Chaerffili.
- Mae astudiaethau diweddar ar gyfer awdurdodau lleol yn dangos cyfraddau gwacter isel. Gwelodd Adolygiad Tir Cyflogaeth diweddar Merthyr gyfradd gwacter o 7.9%⁶⁰; Adroddodd atodlen argaeledd diweddar Rhondda Cynon Taf gyfradd gwacter o lai na 7%⁶¹; mae CBS Torfaen yn adrodd am gyfyngiadau o gymharu â'r galw ar safleoedd poblogaidd megis Llantarnam.
- Dywed yr awdurdodau hynny sy'n rheoli eu stoc eu hunain o unedau diwydiannol eu bod yn cael trafferth i ddiwallu'r galw am denantiaid newydd ac ar gyfer gofod 'tyfu'. Mae gan stoc CBS Blaenau Gwent (y rhan fwyaf yn unedau hŷn o'r 1970au/ 80au a adeiladwyd gan Awdurdod Datblygu Cymru a'r Cyngor ei hun) gyfradd meddianaeth sy'n cyfateb i 80%, yng nghyd-destun yr angen am ailwampio peth o'r adeiladau presennol⁶².
- Stoc fach iawn o adeiladau newydd sydd ar y farchnad. Nid yw bob amser yn glir o ddata EGi a yw eiddo yn rai sy'n bodoli'n barod neu'n adeiladau newydd. Ond o'r rheini a nodwyd, dim ond un datblygiad adeiladu newydd (Parc Beaufort yng Nghas-gwent) oedd ar gael ym mis Gorffennaf 2019.

"Mae prinder mawr o unedau diwydiannol a warysau o bob maint ... gyda chwmnïau micro lleol angen unedau o hyd at 2,700 troedfedd sgwâr, tra bod angen dewisiadau B2/B8 mwy o hyd at 50,000 troedfedd sgwâr yr un i ganiatáu twf cwmnïau mawr ac annog mewnfuddsoddiad"

CBS Merthyr Tudful⁵⁹

- 5.30 Yng ngoleuni'r galw a fynegwyd, beth sy'n atal y sector preifat rhag darparu cyflenwad newydd? **Mae lefelau rhenti yn parhau'n isel:** £4-4.50 y droedfedd sgwâr ar draws y rhan fwyaf o'r rhanbarth (yn codi i £5-5.50 y droedfedd sgwâr yng Nghaerdydd, Casnewydd a'r Fro, lle mae'r datblygwr preifat Formaction wedi datblygu rhai

"Ni fu fawr o gynnydd mewn rhenti ar unedau diwydiannol ym Mhen-y-bont ar Ogwr ... mae'n tua £4.70 y droedfedd sgwâr nawr, o gymharu â £4 y droedfedd sgwâr 20 mlynedd yn ôl"

Asiant masnachol (Caerdydd)

⁵⁹ CBS Merthyr Tudful (2018), Disodli Aneuo CDLI, tud 63

⁶⁰ BE Group CBS Merthyr Tudful (2018), *Adolygiad Tir Cyflogaeth*

⁶¹ Mae hyn yn cynnwys swyddfeydd, er bod y mwyafrif helaeth o'r stoc yn ddiwydiannol

⁶² CBS Blaenau Gwent, ymgynghoriad

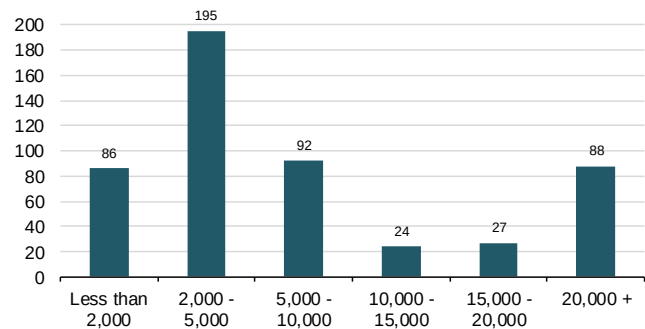
unedau chychwynnol yn fasnachol). Mae asiantau yn adrodd am gynnydd bach iawn mewn rhenti yn ystod y blynyddoedd diwethaf, arsylwad sy'n deillio o gymharu rhenti a ddyfynnir mewn astudiaethau tir cyflogaeth hanesyddol ⁶³. Ar yr un pryd fodd bynnag, mae amrywiaethau rhanbarthol mewn costau adeiladu yn weddol gymedrol, gydag amcangyfrif bod costau adeiladu yng Nghymru tua 96% o gyfartaledd y DU⁶⁴. Soniodd rhanddeiliaid hefyd am ddiffyg diddordeb buddsoddwyr cenedlaethol, wedi'i ddwysáu gan **natur ddarniog llawer o ystadau diwydiannol mwy** (megis Rasa) a adeiladwyd yn wreiddiol gan Awdurdod Datblygu Cymru.

- 5.31 Mae'n werth gwneud pwynt arall mewn perthynas â'r **stoc bresennol yn mynd yn hŷn**. Mae peth tystiolaeth o ailwampio (er enghraifft, mae Hansteen wedi cyflwyno rhai unedau wedi'u hailwampio ar yr ystad hŷn Tafarnaubach yn Nhredeggar) ⁶⁵. Fodd bynnag, dywedodd rhanddeiliaid bod hen adeiladau yn risg i wytnwch y sail ddiwydiannol, yn arbennig mewn perthynas â'r sector gweithgynhyrchu bwyd, lle mae'r gofynion rheoleiddiol mewn perthynas ag eiddo yn llym.

Maint, math a sector

- 5.32 Roedd y rheini yr ymgynghorwyd â hwy ar y cyfan o'r farn y **"gallai unedau cychwynnol gael eu cyflawni bron yn unrhyw le"**, o gofio'r diffyg datblygu newydd yn ystod y blynyddoedd diwethaf (o leiaf y tu allan i Gaerdydd a Chasnewydd), lefelau uchel meddiannaeth a'r stoc bresennol sy'n mynd yn hŷn. Ym mis Gorffennaf 2019 (yn ôl data EGi) roedd 86 o unedau llai na 2,000 troedfedd sgwâr ar gael ar draws y rhanbarth – er bod y cyflenwad fel petai wedi'i gyfyngu'n fawr mewn rhai ardaloedd ⁶⁶. Teimlai'r ymgynghoreion hefyd bod achos posibl dros ddatblygiad pellach unedau 'hybrid' (swyddfa/gweithdy), tebyg i'r cynllun 18 uned sy'n cael ei gyflawni ar hyn o bryd gyda chyllid ERDF yn Y Gweithfeydd yng Nglynebwy.

Ffigur 5-5: Unedau diwydiannol sydd ar gael yn Ne Ddwyrain Cymru yn ôl maint (tr sg; nifer)



Ffynhonnell: Dadansoddiad SQW o EGi, Gorffennaf 2019

- 5.33 Fel y mae Ffigur 5-5 yn ei ddangos, mae argaeledd stoc yn yr amrediad 10,000 - 20,000 troedfedd sgwâr hefyd yn brin iawn, a thynnodd nifer o ymgynghoreion sylw at **ddiffyg argaeledd gofod 'tyfu'** fel ffactor yn y lefelau uchel o feddiannaeth mewn unedau llai: mewn geiriau eraill, mae diffyg gofod ar bob lefel yn cyfyngu ar droad y farchnad a (thrwyl oblygiad) yn llesteirio ar allu busnesau i dyfu.
- 5.34 Mae'r galw posibl am **unedau diwydiannol ar raddfa fwy** ar y cyfan yn ymddangos ychydig yn llai sicr. Er gwaethaf crebachiad diweddar, mae'r sector gweithgynhyrchu yn hollbwysig i'r rhanbarth (ac ar draws y rhan fwyaf o Dde Ddwyrain Cymru, a'r Cymoedd i gyd, ac mae cyfran

⁶³ NLP/ CBS Rhondda Cynon Taf (2008), *Adolygiad Tir Cyflogaeth*, tud 57, yn seiliedig ar ddadansoddiad Cooke & Arkwright

⁶⁴ Costmodelling CostAdviser (2019), <https://costmodelling.com/>

⁶⁵ Yn dilyn ailwampio uned ar yr ystad ar gyfer PCI Pharma, gyda chymorth grant Llywodraeth Cymru

⁶⁶ Dywedodd EGi mai dim ond un uned o lai na 2,000 troedfedd sgwâr oedd ar gael ym Mlaenau Gwent, er enghraifft

cyflogaeth **gweithgynhyrchu** yn llawer mwy na chyfartaledd y DU). Yn hanesyddol, mae argaeledd eiddo wedi bod yn rhan bwysig o'r cynnig rhanbarthol, ac mae gallu cwmnïau i ehangu'n lleol yn debygol o fod yn elfen bwysig i'w buddsoddiad parhaus (c.f. ehangiad General Dynamics i Ferthyr yn ogystal â'i bencadlys yn Oakdale). Mynegodd rai rhanddeiliaid amheuaeth parthed i ba raddau y gellid ateb y galw drwy ddatblygiad tybiannol, o gofio natur newidiol gweithgynhyrchu ac amrywioldeb gofynion unigol. Fodd bynnag, gallai opsiynau sydd â llai o risg gynnwys datblygiad unedau 'cragen' y gellid eu haddasu'n hawdd ar gyfer amrywiaeth o ddibenion mwy arbenigol (dyma oedd cyfleuster PCI yn Nhredeg, yn y bôn, er ar ffurf wedi'i ailwampio gyda chymorth grant, yn hytrach nag adeiladu newydd); neu gynlluniau datblygu wedi'u cyflymu lle gwneir gwaith cynllunio yn dybiannol i'r pwynt lle gellir cyflawni gofynion buddsoddwyr penodol o fewn (dyweder) chwe mis.

- 5.35 Mae'r sector **dosbarthu a logisteg** yn gymharol fach yn Ne Ddwyrain Cymru (a Chymru yn gyffredinol) ac fe'i ysgogir yn bennaf gan y galw yn lleol a rhanbarthol. Mae tystiolaeth o ddiffyg gofod warws yn gyffredinol a bu peth buddsoddiad diweddar mewn cyfleusterau newydd, yn bennaf ar hyd coridor yr M4 (e.e. depo storio oer 170,000 troedfedd sgwâr Bidvest yng Nghas-gwent, sy'n agos at y clwstwr o weithrediadau logisteg o amgylch Aber Hafren (Avonmouth)). Fodd bynnag, er y bu rhai buddsoddiadau diweddar ymhellach i'r gorllewin (er enghraifft depo Aldi yng Ngwynllŵg, a gwblhawyd gyda chymorth Llywodraeth Cymru), mae'r galw ar raddfa fawr i'r gorllewin o Fryn-glas yn debygol o fod wedi'i gyfyngu gan y pellter o bwyntiau dosbarthu canolog y DU⁶⁷.

Defnydd diweddar

- 5.36 Roedd defnydd diwydiannol blynyddol yn tua 2.1 miliwn troedfedd sgwâr ar gyfartaledd yn y pum mlynedd hyd at 2018. Roedd tua 28% o hyn ar gyfer unedau 100,000 troedfedd sgwâr neu fwy:

Tabl 5-1: Defnydd diwydiannol De Ddwyrain Cymru (cyfartaledd blynyddol)

Band maint (tr sg)	Defnydd (tr sg)	Defnydd (% o'r cyfanswm)	Trafodiadau (nifer)	Trafodiadau (% o'r cyfanswm)
Under 1,000	63,195	3.1	65	29.9
1,000 - 2,500	68,192	3.3	33	15.3
2,500 – 10,000	397,730	19.3	80	36.7
10,000 – 20,000	360,304	17.5	22	10.3
20,000 – 50,000	366,014	17.8	10	4.7
50,000 – 100,000	232,526	11.3	4	1.7
Over 100,000	569,644	27.7	5	1.5
Cyfanswm	2,057,604	100.0	217	100.0

Ffynhonnell: EGi, dadansoddiad SQW

⁶⁷ SQW (2019), *Storffeydd Oer yng Nghymru: Adroddiad i Lywodraeth Cymru*

Blaenoriaethau posibl

- 5.37 Yn seiliedig ar y trosolwg o'r farchnad yn y bennod hon, mae'r tabl isod yn cysylltu meysydd posibl ar gyfer ymyrraeth gyda'r 'themâu' a nodir ym Mhennod 4:

Tabl 5-2: Blaenoriaethau posibl ar gyfer ymyrraeth

Thema	Lleoliadau a materion
Swyddfeydd	
1. Swyddfeydd canol y ddinas a hybiau strategol	Casnewydd: O ran y galw, mae tystiolaeth o alw posibl gan y farchnad am ofod swyddfa canol y ddinas, wedi'i gyfyngu drwy ddiffyg cyflenwad. Mae peth diddordeb gan ddatblygwyr i'w weld; o bosibl yn 'agos i farchnad'. O ran polisi, cyfrannu at Bolisi 27 FfDC (draft) a thwf tymor hwy y ddinas, wedi'i gysylltu i gysylltiadau trafniadaeth canol y ddinas; cyd-fynd ag amcanion ehangach Cyngor y Ddinas Pontypridd: Datblygiad newydd sylweddol ar waith yng Nghwm Taf; y sail resymegol ar gyfer datblygu pellach o ran polisi yw adeiladu ar y màs critigol ac atgyfnerthu rôl y dref fel hyb strategol yng nghyd-destun gwell cysylltedd drwy'r Metro. Tebygol o fod y lleoliad mwyaf atyniadol i'r gogledd o'r M4 o ran galw. Fodd bynnag, mae'n debyg y bydd angen profi galw am y cynllun presennol yn gyntaf, o gofio ei faint Lleoliadau eraill: Gan fod y farchnad fel petai'n gweithredu'n effeithiol yng Nghaerdydd (o leiaf yng nghanol y ddinas), mae'r achos dros ymyrraeth yn gyfyngedig ar hyn o bryd. Mae lleoliadau eraill (e.e. Cwmbrân, Pen-y-bont ar Ogwr) yn debygol o fod yn risg uwch o ran galw
2. Gofodau gwaith mewn swyddfeydd wedi'u rheoli a gofod tyfu	'Hybiau strategol': O ran galw, mae tystiolaeth o feddiannaeth uchel mewn cynlluniau 'gofod gwaith a reolir', yn cynnwys mewn lleoliadau sydd â marchnadoedd swyddfa cyffredinol wan. O safbwynt polisi, mae potensial i greu defnydd mwy amrywiol o leoliadau canol tref (ac o bosibl gwneud gwell defnydd o ofod swyddfa presennol lle mae galw confensiynol gwan. O bosibl nifer o leoliadau, yn cynnwys Hybiau Strategol y Cymoedd a Phen-y-bont ar Ogwr (wedi'i gysylltu i argymhellion Tasglu Pen-y-bont ar Ogwr) ac wedi'i gysylltu i well mynediad Metro.
Diwydiannol	
3. Unedau diwydiannol cychwynnol	Gwasgaredig, ond wedi'i grynhoi ar leoliadau sydd â chysylltiadau da: Mae tystiolaeth gref (o'r data a gan randdeiliaid sydd â gwybodaeth am y farchnad) bod cyflenwad gwan o ran unedau llai, o gymharu â'r galw (a'r galw am unedau hybrid). Caiff anghydbwysedd cyflenwad/galw ei ddwysáu gan stoc sy'n mynd yn hŷn, ond mae cyflawni yn anhyfyw ar draws llawer o'r rhanbarth. O ran polisi, cynnig seilwaith cyffredin yw hwn sy'n cynorthwyo i ehangu'r dewis i'r farchnad. Nifer o leoliadau posibl, er o ran ymyrraeth, mwy na thebyg tu allan i Gaerdydd a Chasnewydd lle bu gweithgarwch sector preifat yn ddiweddar.
4. Gofod tyfu diwydiannol	Gwasgaredig ond wedi'i ganolbwyntio ar safleoedd strategol. O ran galw, mae stoc yn brin yn y categori 2,500 - 15,000 troedfedd sgwâr ar draws y rhanbarth, a thystiolaeth bod prinder cyfleoedd i symud yn cyfyngu cwmnïau i'w safleoedd presennol - gan ddwysáu'r heriau mewn perthynas â Thema 3. Fel gyda Thema 3, cynnig seilwaith yw hwn sy'n cynorthwyo i ehangu'r dewis i'r farchnad. Posiblwydd o nifer o leoliadau fel gyda Thema 3, er ei fod yn debygol o ganolbwyntio ar y safleoedd strategol hynny sy'n agos i lle gwelwyd galw yn y cam cynharach.

Thema	Lleoliadau a materion
5. Safleoedd diwydiannol strategol	Daliadau tir allweddol Llywodraeth Cymru (ac eraill yn y sector cyhoeddus). Er ei bod yn anodd rhagfynegi'r galw o ran buddsoddiad newydd, mae'r sector gweithgynhyrchu yn bwysig - ac mae nifer o fuddsoddiadau mawr wedi dod i'r amlwg drwy ddefnydd effeithiol tir Llywodraeth Cymru. Mae gan Lywodraeth Cymru stoc eang o safleoedd yn Ne Ddwyrain Cymru, er bod nifer o'r rhain angen buddsoddiad sylweddol i'w datblygu. Yma canolbwyntir ar gynnal ystod o safleoedd â gwasanaethau ar gyfer buddsoddiad y gellir eu cyflwyno'n gyflym, drwy waith ar y cyd gyda phartneriaid Prifddinas-Ranbarth Caerdydd.
Trawsbynciol	
6. Ailwampio	O ran y galw, mae'n rhannol ymateb i'r un ysgogwyr â Thema 4. Fodd bynnag, mae hefyd yn ymateb i risg dadfuddsoddi o ganlyniad i gostau ailwampio/adnewyddu uchel (neu'r potensial i ail-bwrpasu stoc bresennol ar gyfer defnydd amgen). O ran polisi, mae'n ymateb i ysgogwyr amgylcheddol ac effeithlonrwydd adnoddau ac yn gwella pa mor atyniadol ar gyfer buddsoddiad yw lleoliadau busnes allweddol. Canolbwyntir yn bennaf ar ystadau mawr/mwy, er y gallai hefyd ymateb i anghenion meddianwyr penodol lle mae perygl o ddadfuddsoddi. Gallai hefyd gefnogi Themâu 1 a 2 yn y lleoliadau a amlygir, lle mae potensial i ailwampio'r 'bargod' o stoc swyddfeydd segur.

6. Dadansoddiad o'r farchnad ranbarthol: De Orllewin a Chanolbarth Cymru

Crynodeb

- Mae De Orllewin a Chanolbarth Cymru yn rhanbarth mawr ac amrywiol. Mae'n cynnwys dau 'isranbarth' at ddibenion partneriaeth: ardal 'Bae Abertawe', sy'n cynnwys Abertawe ei hun, Castell-nedd Port Talbot a Gorllewin Cymru; a Chanolbarth Cymru sy'n ardal wledig.

Swyddfeydd

- Abertawe yw'r farchnad fwyaf o bell ford ar gyfer swyddfeydd. Fodd bynnag, ni fu fawr o ddatblygu newydd yn ystod y blynyddoedd diwethaf, ac mae llawer o'r stoc yn mynd yn hŷn ac o ansawdd gwael. Mae cyfleoedd i gefnogi buddsoddiad pellach fel rhan o adfywio ehangach canol y ddinas, er y bydd angen ymyrraeth y sector cyhoeddus ar hyn.
- Mewn mannau eraill, prin yw'r galw am swyddfeydd ar y cyfan, er bod tystiolaeth o alw am ofod hyblyg ac 'arloesedd'.

Diwydiannol

- Fel yn Ne Ddwyrain Cymru, mae galw cryf a chyflenwad cyfyngedig iawn parthed eiddo diwydiannol llai, gan adlewyrchu diffyg datblygiad diweddar a heriau eang o ran hyfywedd (yn arbennig mewn rhannau gwledig o'r rhanbarth, ymhellach o'r M4).

Trosolwg rhanbarthol

- 6.1 Mae De Orllewin a Chanolbarth Cymru yn cwmpasu ardaloedd awdurdod lleol Sir Gaerfyrddin, Ceredigion, Castell-nedd Port Talbot, Sir Benfro ac Abertawe. Yn ddaearyddol, hwn yw'r mwyaf o'r tri rhanbarth yng Nghymru, ac roedd ei boblogaeth yn 2018 yn 907,400.
- 6.2 Er ei fod wedi'i ddynodi'n un 'rhanbarth' yn *Ffyniant i Bawb* a'i fod yn cael ei wasanaethu gan un Prif Swyddog Rhanbarthol, mae'r rhanbarth, ar gyfer peth dibenion llywodraethu datblygu economaidd, yn cynnwys dwy ardal benodol: **Canolbarth Cymru**, sy'n cwmpasu siroedd gwledig Ceredigion a Phowys, a **De Orllewin Cymru**, sy'n cwmpasu Sir Benfro, Sir Gaerfyrddin, Abertawe a Chastell-nedd Port Talbot. Pan fo hynny'n berthnasol, rydym wedi cyfeirio at y ddau isranbarth ar wahân.
- 6.3 Mae **Canolbarth Cymru** yn wledig iawn, gyda phoblogaeth o 205,400 ar draws y ddwy sir. Mae poblogaeth yr isranbarth yn wasgaredig, gyda'r prif ganolfannau yn Aberystwyth (sydd, er yn dref gymharol fechan, yn cynnwys nifer o gyfleusterau sydd o bwysigrwydd rhanbarthol a chenedlaethol, yn cynnwys Prifysgol Aberystwyth), a threfi Llandrindod, Y Drenewydd a'r Trallwng yn Nyffryn Gwy.
- 6.4 Mae'r **De Orllewin** (y cyfeirir ato yn aml fel 'Bae Abertawe') ynddo'i hun yn amrywiol. Mae rhan ddwyreiniol yr isranbarth yn drefol iawn, ac yn cynnwys dinas Abertawe, Cymoedd y Gorllewin a chanolfannau diwydiannol Port Talbot a Llanelli, ac ynddo ceir y rhan fwyaf o asedau diwylliannol allweddol y rhanbarth. I'r gorllewin, mae Sir Gaerfyrddin a Sir Benfro yn wledig ar y cyfan, gydag economïau ymwelwyr mawr (yn arbennig yn achos Sir Benfro). Mae

hefyd yn cynnwys dau Barth Menter: ym Mhort Talbot ac ym mhorthladdoedd yr Aberoedd yn Sir Benfro.

- 6.5 O ran trafniadaeth, gwasanaethir De Orllewin Cymru gan goridor yr M4 a ffordd yr A40 a phrif Linell De Cymru (sy'n canghennu yn y gorllewin i wasanaethau Aberdaugleddau, Doc Penfro ac Abergwaun). Cysylltir Canolbarth Cymru i Ganolbarth Lloegr drwy linellau Cambria a Chalon Cymru (ac mae gan sir Powys yn benodol berthynas teithio-i-weithio gref gyda Swydd Amwythig a Swydd Henffordd). Er yn ynysig, bu gwelliannau yn ystod y blynyddoedd diwethaf i rwydwaith ffyrdd Dyffryn Hafren.

Cyd-destun strategol rhanbarthol

Bae Abertawe a Bargaen Ddinesig Bae Abertawe

- 6.6 Mae partneriaeth economaidd ranbarthol sy'n gwasanaethu Sir Benfro, Sir Gaerfyrddin, Abertawe a Chastell-nedd Port Talbot wedi bodoli ers nifer o flynyddoedd. Yn fwy diweddar, cytunwyd ar Fargaen Ddinesig Bae Abertawe fel rhaglen £1.3 biliwn (yn cynnwys £241 miliwn gan Lywodraethau Cymru a'r DU) sy'n cefnogi cyfres o 11 o brosiectau ar draws yr isranbarth. Mae'r mesurau a gefnogir gan y Fargaen Ddinesig yn cynnwys ffocws ar y sectorau iechyd a gwyddorau bywyd, gweithgynhyrchu uwch (yn cynnwys y diwydiant dur), ynni (yn arbennig wedi'i gysylltu ag arfordir Sir Benfro), a'r sector creadigol (yn cynnwys stiwdios newydd S4C yng Nghaerfyrddin).
- 6.7 Ar wahân, mae gwaith cynnar ar y gweill i ddatblygu'r cysyniad o **Fetro Bae Abertawe**, a fydd yn cynnwys i ddechrau welliannau i Brif Linell De Cymru, ond gyda'r posibilrwydd hefyd o gynnwys cysylltiadau newydd rhwng Abertawe a Baglan ac yng Nghwm Nedd.

Bargaen Twf Canolbarth Cymru

- 6.8 Sefydlwyd **Partneriaeth Tyfu Canolbarth Cymru** yn 2015 i egluro'r blaenoriaethau economaidd a rennir ar draws Ceredigion a Phowys ac, yn dilyn sawl blynedd o drafod, ymrwymodd Llywodraeth Cymru £55 miliwn i greu Bargaen Twf Canolbarth Cymru, yr olaf o bedair Bargaen Ddinesig a Thwf Cymru i gael ei chwblhau. Mae'r strategaeth a fabwysiadwyd gan y Partneriaeth yn ceisio mynd i'r afael â heriau'r rhanbarth o fod yn wledig, ar y cyrion a dibyniaeth ar gyflogwyr bach, drwy ganolbwyntio ar gryfderau mewn gweithgynhyrchu, yr economi ymwelwyr a gweithgareddau cysylltiedig ag amddiffyn (yn ogystal â thrwy sail prifysgolion y rhanbarth), a mesurau i fynd i'r afael â chysylltedd a sgiliau'r gweithlu. O berthnasedd penodol i'r cynnig eiddo masnachol, mae *Blaenoriaethau Economaidd Strategol ar gyfer Canolbarth Cymru* yn nodi "cyflenwad iawn o dir ac adeiladau cyflogaeth i ateb anghenion busnesau'n" fel y brif flaenoriaeth, gan gynnig "rhaglen hirdymor o fuddsoddi targed" yn y cynnig safleoedd ac eiddo⁶⁸.

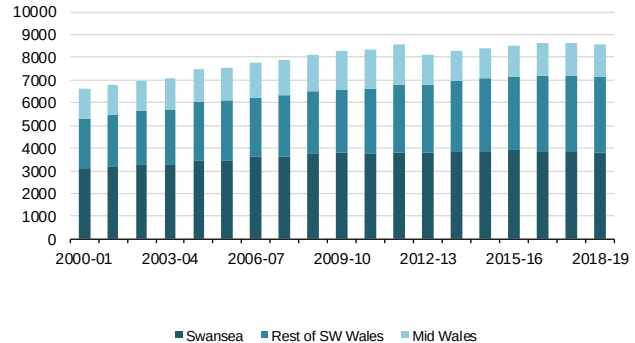
⁶⁸ Partneriaeth Tyfu Canolbarth Cymru / AECOM (2019), *Blaenoriaethau Economaidd Strategol ar gyfer Canolbarth Cymru*, tud 6 (<https://cy.powys.gov.uk/article/5550/Tyfu-Canolbarth-Cymru>)

Y farchnad eiddo masnachol: Swyddfeydd

Stoc bresennol

- 6.9 Yn 2018, roedd tua 7.5 miliwn troedfedd sgwâr o ofod llawr swyddfa yn Ne Orllewin a Chanolbarth Cymru. Roedd hanner ohono yn Abertawe. Yn dilyn twf graddol ym mlynnyddoedd cynnar y mileniwm (wedi'i ddilyn gyda chwymp mewn stoc yn 2011/12), ni fu fawr twf mewn gofod llawr yn gyffredinol yn ystod y blynyddoedd diwethaf.

Ffigur 6-1: Stoc swyddfeydd (cyfanswm gofod llawr, '000 tr sg)



Sylwadau am y farchnad

Ffynhonnell: Asiantaeth y Swyddfa Brisio

- 6.10 **Dominyddir y farchnad swyddfeydd yn Ne Orllewin Cymru gan Abertawe, er y disgrifiwyd y cyflenwad gan randdeiliaid fel un oedd yn mynd yn hŷn, gyda fawr ddim datblygu newydd yn y blynyddoedd diwethaf.** Yn ystod y pum mlynedd hyd at 2018, cofnododd EGi 148 o gytundebau ar gyfer swyddfeydd, a oedd yn dod i gyfanswm o tua 359,000 troedfedd sgwâr (sy'n cyfateb i gyfartaledd defnydd blynyddol o 72,000 troedfedd sgwâr). Er mwyn ei roi mewn cyd-destun, mae hyn yn cyfateb i ddim ond tua 12% o'r defnydd blynyddol a gofnodwyd yng Nghaerdydd, a drafodwyd yn y bennod flaenorol. O fewn canol y ddinas, mae'r rhenti a geir yn amrywio rhwng £9.50-£11.50 y droedfedd sgwâr. Yr unig adeiladu newydd ar y farchnad ym mis Gorffennaf 2019 oedd Iard Picton, cyfadeilad o unedau byw/gweithio canol y ddinas a gofod swyddfeydd/gweithdai, gyda chymorth Llywodraeth Cymru⁶⁹, ac o fewn y cynllun Pentref Trefol (datblygiad o dai ar gyfer rhentu cymdeithasol, swyddfeydd a manwerthu fel rhan o adfywio ardal y Stryd Fawr). Yng ngoleuni'r galw cryf iawn yng nghanol y ddinas am lety myfyrwyr, gwelwyd hefyd golli stoc eilaidd yn ddiweddar, gyda bloc swyddfa mawr yng nghanol y ddinas yn cael ei gaffael ar gyfer ei ddatblygu.
- 6.11 Mewn ymgynghoriad, teimlai asiantau bod potensial i ddatblygu'r farchnad swyddfeydd yn Abertawe, a bod y galw ar hyn o bryd wedi'i gyfyngu gan ansawdd gwael y cyflenwad. Fodd bynnag, mae'n debygol y bydd angen ymyrraeth sector cyhoeddus i dyfu'r farchnad cyn y bydd datblygwyr masnachol yn barod i fuddsoddi. Yn y cyd-destun hwnnw, mae Cyngor y Ddinas ar hyn o bryd yn buddsoddi cronfeydd y Fargen Ddinesig mewn datblygiad 100,000 troedfedd sgwâr newydd yn canolbwyntio ar y sector 'digidol' fel rhan o adfywiad ehangach Kingsway⁷⁰, gyda chynlluniau ar gyfer defnydd swyddfa, manwerthu a hamdden pellach, ac mae'n adrodd bod diddordeb cryf gan feddianwyr posibl.
- 6.12 Mewn mannau eraill yn y rhanbarth (yn y De Orllewin a'r Canolbarth), mae'r farchnad swyddfeydd yn ymateb yn bennaf i alw lleol, a lle mae cynlluniau newydd wedi'u hyrwyddo mae wedi bod yn anodd creu diddordeb gan feddianwyr swyddfeydd⁷¹. Teimlai rhai

⁶⁹ <http://www.biophilicliving.co.uk/about/>

⁷⁰ *Wales Online*, 23 Chwefror 2018 (<https://www.walesonline.co.uk/news/local-news/digital-village-plan-kingsway-swaneasa-14328290>)

⁷¹ Ymgynghoriad gyda CBS Castell-nedd Port Talbot, parthed cynllun Glan yr Harbwr ym Mhort Talbot

ymgyngoreion y gallai fod sgôp ar gyfer peth datblygiad ar raddfa fach mewn trefi sirol megis Hwlfordd a Chaerfyrddin, er ar y cyfan mae gormod o gyflenwad o gymharu â'r galw ar draws y rhan fwyaf o'r rhanbarth, yn seiliedig ar ddadansoddiad o ddata EGi. Mae'n ymddangos bod y galw am ofod o fath 'canolfan arloesi' (e.e. ym Maglan) yn eithriad, y mae'r awdurdodau lleol yn dweud sy'n gryf (er enghraifft, cymerwyd gofod yn ddiweddar yng Nglan yr Harbwr gan gwmni TG/meddalwedd o Lundain, am rent o tua £12 y droedfedd sgwâr, a ddenwyd gan gysylltedd da a mynediad at gronfa o ddoniau graddedigion ym Mhrifysgol Abertawe).

Defnydd diweddar

- 6.13 Ar draws De Orllewin a Chanolbarth Cymru, roedd defnydd blynyddol swyddfeydd ym 2014-18 yn tua 109,000 troedfedd sgwâr ar gyfartaledd yn (h.y. tua maint datblygiad Kingsway sydd wedi'i gynllunio ar gyfer Abertawe), wedi'i wyro'n gryf tuag at fandiau maint llai:

Tabl 6-1: Defnydd swyddfeydd De Ddwyrain Cymru (cyfartaledd blynyddol)

Band maint (tr sg)	Defnydd (tr sg)	Defnydd (% o'r cyfanswm)	Trafodiadau (nifer)	Trafodiadau (% o'r cyfanswm)
Dan 1,000	16,632	15.2	28	48.4
1,000 - 2,500	27,264	25.0	18	32.3
2,500 – 10,000	41,616	38.1	10	17.2
10,000 – 20,000	11,643	10.7	1	1.4
20,000 – 50,000	11,999	11.0	0	0.7
Dros 50,000	0	0.	0	0.0
Cyfanswm	109,154	100.0	57	100.0

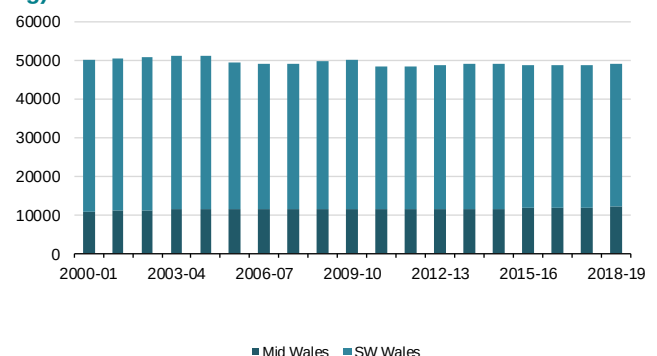
Ffynhonnell: EGi, dadansoddiad SQW

Y farchnad eiddo masnachol: Diwydiannol

Stoc bresennol

- 6.14 Yn 2018/19, roedd tua 48 miliwn troedfedd sgwâr o ofod llawr diwydiannol ar draws De Orllewin a Chanolbarth Cymru (37 miliwn ohono yn Ne Orllewin Cymru – wedi'i ddosbarthu'n gyfartal rhwng Abertawe, Castell-nedd Port Talbot a Sir Gaerfyrddin, gyda swm llawer llai o stoc yn Sir Benfro). Mewn cyferbyniad i'r lleihad llym mewn gofod llawr yn a welwyd yn y De Ddwyrain yn y 2000au cynnar, mae cyfanswm y gofod llawr wedi aros yn weddol gyson dros amser.

Ffigur 6-2: Stoc ddiwydiannol (cyfanswm gofod llawr, '000 tr sg)



Ffynhonnell: Asiantaeth y Swyddfa Brisio

Sylwadau am y farchnad

De Orllewin Cymru

- 6.15 Yn gyffredin â'r sefyllfa yn Ne Ddwyrain Cymru, adroddodd ymgynghoreion am stoc sy'n mynd yn hŷn a chyflenwad cyfyngedig yn y farchnad ddiwydiannol gyffredinol. Mae Cyngor Sir Gaerfyrddin, sy'n gweithredu tua 700 o unedau ar draws 13 o ystadau (unedau hyd at 5,000 troedfedd sgwâr yn bennaf) yn dweud bod bron ei holl stoc wedi'i osod yn llawn, gyda'r mwyafrif o'r tenantiaid yn meddiannu eiddo am gyfnodau hir (adroddwyd am sefyllfa debyg gan Gyngor Dinas Abertawe, sydd hefyd yn gweithredu ei ddarpariaeth ei hun yn uniongyrchol).
- 6.16 Mae lefel y rhenti'n parhau'n gymharol isel, gyda chyfartaledd o tua £4 y droedfedd sgwâr yn ôl data EGi (er bod Cyngor Sir Gaerfyrddin yn adrodd am gyfartaledd rhenti o tua £3 y droedfedd sgwâr ar draws llawer o'i bortffolio eiddo ei hun). Ymhellach i'r dwyrain, adroddir bod y bwlch hyfywedd yn is, ac mae dau gynllun diwydiannol diweddar wedi'u cyflwyno ym Mhort Talbot gyda chefnogaeth Grant Datblygu Eiddo⁷². Fodd bynnag, teimlai ymgynghoreion o'r sector cyhoeddus a masnachol bod angen ymyrraeth uniongyrchol gan y sector cyhoeddus er mwyn cyflwyno cynlluniau sylweddol.

Canolbarth Cymru

- 6.17 Er bod economi Canolbarth Cymru yn fach a gwasgaredig, mae'r sector gweithgynhyrchu yn gymharol bwysig, gan gynnwys yn y diwydiant prosesu bwyd sy'n gysylltiedig â'r economi amaethyddol ac mewn ystod fwy amrywiol o is-sectorau. Yn hanesyddol, mae'r sector cyhoeddus wedi chwarae rôl sylweddol mewn sicrhau cyflenwad o unedau diwydiannol llai sy'n darparu'n bennaf ar gyfer galw lleol (ac mae Llywodraeth Cymru yn cadw asedau gweddilliol eithaf eang, yn arbennig ym Mhowys, sy'n gysylltiedig â buddsoddiad gan sefydliadau â'i rhagflaenodd megis Bwrdd Datblygu Cymru Wledig).
- 6.18 Fodd bynnag, ni fu llawer o ddatblygu ar draws y rhan fwyaf o Ganolbarth Cymru yn ystod y blynyddoedd diwethaf, ac eithrio rhai cynlluniau penodol (er enghraifft ar gyfer ZipClip yn y Trallwng) gyda chymorth Llywodraeth Cymru. Amlygodd yr ymgynghoreion y problemau hyfywedd sylweddol sy'n gysylltiedig â datblygu yn ardal wledig Canolbarth Cymru - sydd ddim yn syndod o gofio'r gwerthoedd rhenti isel iawn, yn ôl data EGi, a hyd yn oed lle bo buddsoddiadau seilwaith sylweddol wedi'u gwneud gyda'r bwriad o agor safleoedd cyflogaeth newydd, nid yw datblygiad masnachol wedi'i wireddu⁷³. O ganlyniad, teimlai ymgynghoreion o faes busnes fod prinder sylweddol o unedau diwydiannol o bob maint ar draws Powys yn benodol, gyda'r Drenwydd a'r Trallwng (y trefi ym Mhowys sydd â'r cysylltiadau gorau) o dan y pwysau mwyaf a heb fawr ddim argaeledd safle yn y Drenwydd. Adlewyrchir hyn yn y dadansoddiad ar gyfer Partneriaeth Tyfu Canolbarth Cymru, sy'n dweud *"does fawr ddim neu ddim buddsoddiad sector preifat sydd yng Nghanolbarth Cymru"*⁷⁴.
- 6.19 Yng Ngheredigion fodd bynnag, gwelwyd peth datblygiad sector preifat, ar ffurf ystad ddiwydiannol Glan-yr-afon yn Aberystwyth, sy'n cynnig cyfuniad o ddefnydd diwydiannau

⁷² Ymgynghoriad gyda CBS Castell-nedd Port Talbot

⁷³ Dyfynnodd yr ymgynghoreion ddatblygiad ffordd osgoi'r Drenwydd fel yr achos dan sylw yma.

⁷⁴ Partneriaeth Tyfu Canolbarth Cymru / AECOM (2019), *Blaenoriaethau Economaidd Strategol ar gyfer Canolbarth Cymru*, tud 16

ysgafn a chownter masnachu yn darparu'n bennaf ar gyfer galw lleol (er y galluogwyd Glan-yr-afon yn flaenorol gyda chymorth Llywodraeth Cymru ar gyfer seilwaith). Ar hyn o bryd mae Glan-yr-afon yn dominyddu argaeledd diwydiannol yng Ngheredigion, ac mae fel petai'n llwyddiannus, gan allu hawlio rhenti cymharol uchel o £6-7 y droedfedd sgwâr⁷⁵. Teimlai ymgynghoreion bod hyn yn adlewyrchu safle unigryw Aberystwyth yn y farchnad leol fel canolfan ranbarthol bwysig (er gwaethaf ei bod yn fach o ran maint), er eu bod yn fwy amheugar o'r potensial ar gyfer cyflawni hyn mewn lleoliadau eraill yng Nghanolbarth Cymru.

Defnydd diweddar

- 6.20 Yn ystod y pum mlynedd hyd at 2018 roedd y defnydd diwydiannol blynyddol yn tua 829,000 troedfedd sgwâr ar gyfartaledd. Yn debyg i'r patrwm yn Ne Ddwyrain Cymru, roedd chwarter ar gyfer unedau 100,000 troedfedd sgwâr neu fwy (yn Sir Gaerfyrddin, Castell-nedd Port Talbot ac Abertawe), er bod y mwyafrif helaeth o drafodiadau ar gyfer unedau 10,000 troedfedd sgwâr neu lai:

Tabl 6-2: Defnydd diwydiannol De Orllewin a Chanolbarth Cymru (cyfartaledd blynyddol)

Band maint (tr sg)	Defnydd (tr sg)	Defnydd (% o'r cyfanswm)	Trafodiadau (nifer)	Trafodiadau (% o'r cyfanswm)
Under 1,000	30,327	3.7	38	33.4
1,000 - 2,500	29,503	3.6	15	13.4
2,500 – 10,000	222,884	26.9	46	40.2
10,000 – 20,000	131,326	15.8	9	7.7
20,000 – 50,000	104,143	12.6	4	3.2
50,000 – 100,000	100,632	12.1	1	1.1
Over 100,000	210,370	25.4	1	1.1
Total	829,184	100.0	114	100.0

Ffynhonnell: EGi, dadansoddiad SQW

Blaenoriaethau posibl

- 6.21 Mae'r tabl isod yn nodi blaenoriaethau posibl, wedi'u cysylltu i'r themâu a nodir ym Mhennod 4:

Table 6-3: Potential priorities for intervention

Thema	Lleoliadau a materion
Swyddfeydd	
1. Swyddfeydd canol y ddinas a hybiau strategol	Abertawe: O ran y galw, mae Cyngor Dinas Abertawe yn adrodd am dystiolaeth o ddiddordeb yn y farchnad, ac mae asiantau masnachol o'r farn bod potensial i 'ddangos y farchnad' ar gyfer cynnig canol y ddinas. Ar yr un pryd, mae bargod canol y ddinas o stoc eilaidd o ansawdd gwael yn cael ei leihau yng ngoleuni galw uchel am lety preswyl a myfyrwyr O ran polisi, mae buddsoddiad ar waith gan Gyngor y Ddinas (drwy Fargen Ddinesig Bae Abertawe) mewn llety swyddfeydd newydd,

⁷⁵ EGi

Thema	Lleoliadau a materion
	wedi'i gysylltu ag amcanion adfywio ehangach – er y cydnabyddir y bydd hyn yn debygol o fod angen cymorth sector cyhoeddus
	Lleoliadau eraill: Tebygol y bydd galw cyfyngedig mewn mannau eraill yn y rhanbarth
2. Gofodau gwaith mewn swyddfeydd wedi'u rheoli a gofod tyfu	Fel yn Ne Ddwyrain Cymru, tystiolaeth o alw am gynlluniau 'gofod gwaith wedi'i reoli' (c.f. y ganolfan arloesi ym Mhort Talbot). O safbwynt polisi, mae potensial i greu defnydd mwy amrywiol mewn lleoliadau canol tref (ac o bosibl i wneud gwell defnydd o ofod swyddfeydd sy'n bodoli'n barod lle bo galw confensiynol gwan. O bosibl nifer o leoliadau, yn cynnwys Abertawe, Port Talbot, Llanelli a threfi sirol ym Mhowys, Ceredigion, Sir Benfro a Sir Gaerfyrddin
Diwydiannol	
3. Unedau diwydiannol cychwynnol	Gwasgaredig, ond yn canolbwyntio ar leoliadau sydd â chysylltiadau da: Mae tystiolaeth gref (o'r data a gan randdeiliaid sydd â gwybodaeth am y farchnad) bod cyflenwad gwan o unedau llai, o gymharu â'r galw. Caiff hyn ei ddwysáu gan stoc sy'n mynd yn hŷn, ond mae cyflawni yn anhyfyw ar draws llawer o'r rhanbarth (gyda barn gref gan randdeiliaid yn ardaloedd gwledig Canolbarth a Gorllewin Cymru y bydd hi'n debygol bod angen ymyrraeth i sicrhau cyflenwad newydd) O ran polisi, cynnig seilwaith cyffredinol yw hwn sy'n cynorthwyo i ehangu'r dewis i'r farchnad. O bosibl nifer o leoliadau (wedi'u cysylltu i'r 'Canolfannau Rhanbarthol' a glustnodir yn Mholisi 24 FfDC Drafft (Caerfyrddin, Llandrindod, Y Drenewydd, Aberystwyth a Threfi Aberoedd), yn ogystal â Llanelli, Abertawe a Phort Talbot), er bod y bwch hyfywedd yn sylweddol fwy i'r gorllewin o Abertawe nac yng Nghoridor yr M4
4. Gofod tyfu diwydiannol	Yn debyg i Thema 3; wedi'i ganolbwyntio ar leoliadau strategol, ond tystiolaeth o alw heb ei ddiwallu (er yn debygol o fod yn llai rhagfynegadwy) mewn lleoliadau gwledig (amlygwyd hyn yn benodol mewn perthynas â Chanolbarth Cymru, yn arbennig y diffyg mawr o safleoedd ar gael yn y Drenewydd).
5. Safleoedd diwydiannol strategol	Mae'r De Orllewin yn cynnwys nifer o leoliadau strategol sydd ag arwyddocâd cenedlaethol, sydd wedi'u cefnogi gyda buddsoddiad Llywodraeth Cymru (yn cynnwys yn Cross Hands, Port Talbot/ Baglan a Felindre yn Abertawe). Mae'r awdurdodau lleol yn adrodd am ffrwd gyson o ymholiadau am ddefnydd diwydiannol, er bod datblygiad masnachol yn annhebygol o ddigwydd heb ymyrraeth. Amlygwyd hefyd yr angen i ddatblygu safleoedd sydd ag arwyddocâd rhanbarthol yn Nghanolbarth Cymru.
Trawsbynciol	
6. Ailwampio	O ran y galw, ymateb yn rhannol i'r un ysgogwyr â'r themâu uchod. Fodd bynnag, hefyd yn ymateb i'r risg o ddadfuiddsoddi o ganlyniad i gostau ailwampio/adnewyddu uchel (neu'r potensial i ail-bwrpasu stoc bresennol ar gyfer defnydd arall. O ran polisi, ymateb i ysgogwyr amgylcheddol ac effeithlornrwydd adnoddau a gwella pa mor atyniadol yw lleoliadau busnes allweddol i fuddsoddi ynddynt. Canolbwyntio o bosibl ar ystadau mawr / mwy

7. Dadansoddiad o'r farchnad ranbarthol: Gogledd Cymru

Crynodeb

- Mae Gogledd Cymru yn cynnwys un o ardaloedd diwydiannol pwysicaf y wlad yng nghyffiniau Wrecsam a Sir y Fflint, gyda chysylltiadau cryf i Ogledd Orllewin Lloegr, yn ogystal ag ardal wledig iawn o ansawdd amgylcheddol uchel.

Swyddfeydd

- Mae marchnad swyddfeydd Gogledd Cymru yn gyfyngedig iawn. Er bod rhai meddianwyr swyddfeydd sector preifat mawr yn Sir y Fflint a Wrecsam, ar y cyfan gwan yw'r galw am y cynnig presennol, a phrin yw'r rhagolygon yn y tymor byr.

Diwydiannol

- Mae tystiolaeth o alw cryf ar gyfer unedau diwydiannol bach a chanolig eu maint, a theimlai ymgynghoreion y byddai cyflenwad newydd yn cael eu llenwi, ar safleoedd strategol (fel yr hyrwyddir ym Margen Twf Gogledd Cymru) ac ar sail dosbarthiad mwy eang.

Trosolwg rhanbarthol

- 7.1 Mae Gogledd Cymru yn cwmpasu chwe ardal awdurdod lleol, sef Ynys Môn, Conwy, Sir Ddinbych, Sir y Fflint, Gwynedd a Wrecsam. Poblogaeth y rhanbarth yn 2017 oedd tua 690,000, a chynhyrchodd tua £13.6 biliwn o werth ychwanegol gros (GYC).
- 7.2 Yn debyg i'r ddau ranbarth arall yng Nghymru, mae daearyddiaeth Gogledd Cymru yn fawr ac amrywiol. Yn y dwyrain, mae gan Sir y Fflint a Wrecsam grynodiadau mawr o ddiwydiant. Mae hyn yn cynnwys rhai o barciau diwydiannol mwyaf Cymru yng Nglannau Dyfrdwy, Brychdyn ac Ystad Ddiwydiannol Wrecsam, yn ogystal â nifer o brif gyflogwyr (yn cynnwys Airbus ym Mrychdyn a Magellan Aerospace yn Llai; Tata Steel ar Lannau Dyfrdwy; a JCB a'r cwmni technoleg feddygol Wockhardt yn Wrecsam). Mae'r ardal hefyd yn cynnwys rhai cyflogwyr sylweddol yn y sector gwasanaethau, sy'n cynnwys pencadlys Iceland a'r grŵp canolfan alwadau Moneypenny.
- 7.3 Y tu hwnt i'r dwyrain diwydiannol, mae'r cynodiadau mwyaf o ran poblogaeth (a gweithgarwch economaidd) ar hyd arfordir Gogledd Cymru i Fangor a phorthladd Caergybi, drwy'r Rhyl, Bae Colwyn a Llandudno. Mae gweddill y rhanbarth yn wledig ac fe'i nodweddir gan amgylchedd naturiol o ansawdd uchel, gyda llawer ohono wedi'i gynnwys ym Mharc Cenedlaethol Eryri. Oni bai am Wrecsam a threfi mwyaf Arfordir y Gogledd, mae'r rhan fwyaf o aneddiadau trefol Gogledd Cymru yn fach (er bod gan Fangor, yng nghyd-destun ei gefnwlad estynedig a phresenoldeb prifysgol pwysig, arwyddocâd ehangach yn y rhanbarth). Mae'r rhanbarth hefyd yn cynnwys tri Pharth Menter - Glannau Dyfrdwy, ar Ynys Môn (safleoedd yng Nghaergybi a Llangefni) a Thrawsfynydd.
- 7.4 O ran trafnidiaeth, gwasanaethir yr ardal gan Briffordd A55 Gogledd Cymru a Phrif Linell Gogledd Cymru, gyda chysylltiadau rheilffordd lleol i Loegr o Wrecsam a Glannau Dyfrdwy (a gwasanaethau rheilffordd yn rhan ddeheuol Gwynedd drwy Linell Cambria). Fodd bynnag,

caiff cysylltedd trafnidiaeth ar draws llawer o galon wledig y rhanbarth ei herio gan ei deipograffeg a phatrwm o aneddiadau bach sydd wedi'u gwasgaru'n eang.

- 7.5 Gan adlewyrchu cysylltiadau trafnidiaeth a dosbarthiad gweithgarwch economaidd Gogledd Cymru, mae llif teithio-i-weithio yn Sir y Fflint a Wrecsam yn dangos cysylltiadau cryf gyda Swydd Gaer a Dinas-Ranbarth Lerpwl, a hefyd gydag ardaloedd cymdogol yng Nghymru. Ymhellach i'r gorllewin, mae Ynys Môn a Gwynedd yn fwy hunangynhaliol.

Cyd-destun strategol

Bargen Twf Gogledd Cymru

- 7.6 Cyhoeddodd yr awdurdodau lleol a phartneriaid eraill ar **Fwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru (NWEAB)** 'Weledigaeth Twf' ar gyfer y rhanbarth yn 2016. Ers hynny mae hon wedi'i throï'n **Fargen Twf Gogledd Cymru**, y mae Llywodraethau Cymru a'r DU wedi neilltuo £120 miliwn yr un iddi. Mae'r Fargen Twf yn nodi cryfderau'r rhanbarth mewn perthynas â'i rwydwaith o fusnesau 'angori' (yn enwedig mewn cysylltiad â gweithgynhyrchu uwch), diwydiannau ar y tir a thwristiaeth, a chynhyrchu ynni carbon isel, ac mae'n amlinellu strategaeth i godi cynhyrchiant drwy adeiladu ar y rhain, a thrwy fynd i'r afael â heriau strwythurol hirdymor y rhanbarth mewn perthynas â sgiliau'r gweithlu, cysylltedd ac argaeledd safleoedd cyflogaeth⁷⁶.
- 7.7 Mae **'Rhaglen Tir ac Eiddo'**, un o'r ymyriadau allweddol a gynigir fel rhan o Fargen Twf Gogledd Cymru, yn berthnasol iawn i'r farchnad eiddo masnachol ac mae'n canolbwyntio ar ddatblygiad preswyl a masnachol. Ar yr ochr fasnachol, mae'r Rhaglen Tir ac Eiddo yn ceisio sefydlu menter ar y cyd rhwng Llywodraeth Cymru, partneriaid lleol a datblygwyr y sector preifat a defnyddwyr terfynol i gyflwyno datblygiad ar safleoedd strategol yn Wrecsam, Bodelwyddan (ger y Rhyl) a Pharc Bryn Cegin ym Mangor⁷⁷. Mae cyfeiriadau yn y Fargen Twf at fuddsoddiad tir ac eiddo mewn gwirionedd yn adeiladu ar ymrwymiad hirdymor i ddull rhanbarthol a rennir, a amlinellwyd yn wreiddiol yn Strategaeth Tir Cyflogaeth Rhanbarthol 2014 ac wedi hynny mewn atodlen a oedd yn cynnwys tua 15 o 'safleoedd strategol', a gyhoeddwyd gan NWEAB yn 2016. Mae'n werth nodi er bod gwaith wedi'i wneud i flaenoriaethu'r 'safleoedd strategol' hyn yn seiliedig sut y gallant gyflawni (o ran cyfyngiadau safle ac ati), nid yw'n ymddangos ei fod hyd yma wedi bod yn asesiad cydgysylltiedig o'r capasiti na'r galw posibl⁷⁸.
- 7.8 Mae'r Fargen Twf hefyd yn cynnig datblygu **Hwb Economi Gwledig**, sy'n canolbwyntio ar y sector bwyd ac yn gysylltiedig â chanolfan technoleg bwyd bresennol Grŵp Llandrillo Menai, gyda'r bwriad o greu gofod deori sy'n cynnwys unedau graddio bwyd hyblyg ar gyfer BBaChau. Ar hyn o bryd mae crynodeb o achosion busnes wedi'u nodi yng *Nghynllun Gweithredu Drafft* NWEAB, gyda rhagor o achosion busnes yn cael eu datblygu.

⁷⁶ Bwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru (2019), *Bargen Twf Gogledd Cymru, Cynllun Gweithredu Drafft* (<https://northwalesiab.co.uk/cy/adnoddau/cais-twff-gogledd-cymru>)

⁷⁷ Mae'r Rhaglen Tir ac Eiddo hefyd yn cynnig buddsoddiad ym Mhorthladd Caergybi, wedi'i gysylltu i ehangiad y diwydiant ynni adnewyddadwy.

⁷⁸ CBS Conwy [Lichfields] (2019), *Adolygiad Tir Cyflogaeth*, tud 37

Trafnidiaeth strategol

- 7.9 Mewn perthynas â buddsoddiad mewn trafndiaeth, cyhoeddodd NWEAB, ynghyd â **Cynghrair Mersi a Dyfrdwy** (partneriaeth datblygu economaidd traws-ffiniol) a Phartneriaeth Menter Leol Swydd Gaer a Warrington **Growth Track 360** yn 2016⁷⁹. Mae Growth Track 360 yn canolbwyntio ar welliannau i'r rhwydwaith rheilffordd, yn cynnwys trydaneiddio, gyda'r nod o wella cysylltiadau rhwng Gogledd Cymru a Gogledd Orllewin Lloegr. Yn gysylltiedig â hyn, mae'r **Metro Gogledd Ddwyrain Cymru** arfaethedig yn rhagweld rhwydwaith o wasanaethau bws a rheilffordd yn cysylltu'r prif leoliadau cyflogaeth yng Nglannau Dyfrdwy, Penarlâg a Wrecsam gyda chymunedau preswyl a chanolfannau cymdogol yng Nghaer a Gogledd Orllewin Lloegr⁸⁰.

Mentrau sectoraidd strategol

- 7.10 O fewn cynnig y Fargen Twf, rhoddir pwyslais sylweddol ar dwf y sector ynni, yn arbennig datblygiad y rhaglen 'Ynys Ynni' ar Ynys Môn. Er bod y cynnig o ran yr Ynys Ynni yn cynnwys nifer o elfennau, yn eu plith datblygiad ynni adnewyddadwy morol ym Mhorthladd Caergybi a gwaith biomas mawr arfaethedig, y prif brosiect strategol sydd wedi'i gysylltu â'r sector ynni fu datblygiad gorsaf bŵer newydd - **Wylfa Newydd**. Mae Wylfa Newydd wedi cael ei hystyried yn arwyddocaol i'r rhanbarth, a rhagwelwyd y byddai'n defnyddio marchnad lafur a chadwyn gyflenwi yn ymestyn ar draws Gogledd Cymru - ac mae Horizon Nuclear Power, datblygwr yr orsaf bŵer, wedi chwarae rhan weithredol yn NWEAB. Fodd bynnag, cyhoeddodd Horizon ym mis Ionawr 2019 ei fod yn atal ei raglen pŵer niwclear yn y DU: er nad yw wedi canslo'r rhaglen yn ffurfiol, mae'n edrych yn annhebygol iawn y bydd yn mynd rhagddi yn y dyfodol agos. Mae diwedd cynigion Wylfa Newydd yn cyflwyno her i'r dull ar gyfer datblygiad economaidd strategol yng Ngogledd Orllewin Cymru. Mae dal angen gweithio trwy hyn, ac mae Cynllun Gweithredu'r Fargen Twf yn cynnwys cais am gyllido ategol i ddatblygu opsiynau twf amgen - ond o bosibl, gall y cynnig eiddo masnachol chwarae rôl bwysig mewn arallgyfeirio economaidd.
- 7.11 Mae'r fenter 'canolbwyntio ar sector' arall o arwyddocad rhanbarthol yn ymwneud â'r sector uwch-weithgynhyrchu a'i grynodiad o weithgarwch ar Lannau Dyfrdwy. Mae Llywodraeth Cymru wedi buddsoddi £20 miliwn yng **Nghanolfan Ymchwil uwch-weithgynhyrchu Cymru (AMRC Cymru)** ym Mrychdyn, o fewn Parth Menter Glannau Dyfrdwy, gydag Airbus yn denant angori. Caiff ei rheoli gan Brifysgol Sheffield, AMRC Cymru ac agorodd ym mis Tachwedd 2019⁸¹.

⁷⁹ www.growthtrack360.com

⁸⁰ Llywodraeth Cymru (2017), *Symud Gogledd Cymru Ymlaen: Ein Gweledigaeth ar gyfer Gogledd Cymru a Metro Gogledd-ddwyrain Cymru*. Mae *Symud Gogledd Cymru Ymlaen* hefyd yn nodi cyfres o gynlluniau blaenoriaeth ar gyfer priffyrdd, yn canolbwyntio'n bennaf ar yr A55, A483 (Wrecsam-Y Waun), A487 (ger Caernarfon) ac ardal drefol Glannau Dyfrdwy.

(https://llyw.cymru/metro-gogledd-ddwyrain-cymru-symud-gogledd-cymru-ymlaen?_ga=2.76376789.1122525405.1590740195-1069515244.1543408402)

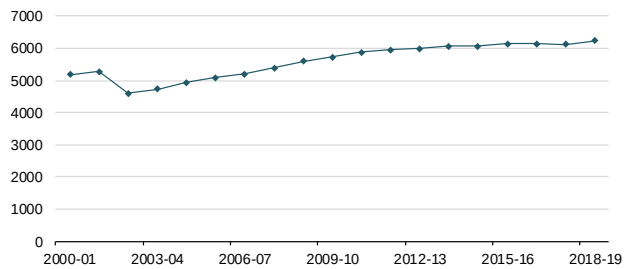
⁸¹ AMRC (<https://www.amrc.co.uk/news/amrc-cymru-opens-for-business-in-north-wales>)

Y farchnad eiddo masnachol: Swyddfeydd

Stoc bresennol

- 7.12 Yn 2018/19 roedd tua 6.2 miliwn troedfedd sgwâr o ofod swyddfeydd yng Ngogledd Cymru. Dosbarthwyd hwn yn weddol gyfartal ar draws yr awdurdodau lleol (ac eithrio Ynys Môn, lle mae'r stoc swyddfeydd presennol yn fach iawn, ac yn cyfrif am ond tua 230,000 troedfedd sgwâr). Oni bai am rai colledion ym mlynnyddoedd cynnar y mileniwm, mae'r stoc o ofod swyddfeydd wedi tyfu, er yn araf.

Ffigur 7-1: Stoc swyddfeydd (cyfanswm gofod llawr, '000 tr sg)



Ffynhonnell: Asiantaeth y Swyddfa Brisió

Sylwadau am y farchnad

- 7.13 Ar y cyfan, roedd yr asiantau masnachol yr ymgynghorwyd â hwy fel rhan o'r astudiaeth hon yn amheugar ynglŷn â'r galw tebygol am ofod swyddfeydd ar draws y rhanbarth. Mae'r galw am swyddfeydd yn eithaf lleoledig – yn cynnwys Wrecsam, lle ystyrir y dref i fod yn lleoliad eilaidd o gymharu â Chaer. Nododd un ymgynghorai bod, ar draws y rhanbarth, *“digon o gyflenwad, ond nid yw'r galw yno”*, sylw a gefnogir gan ddau adolygiad tir cyflogaeth a gwblhawyd yn y rhanbarth eleni. Mae rhenti swyddfeydd ar draws y rhanbarth yn gymharol isel: dywedodd asiantau *“ni fu cynnydd amlwg mewn rhenti swyddfeydd am 25 o flynyddoedd”*, ac y gallai gofod diwydiannol bach o ansawdd da nawr hawlio rhenti sy'n cymharu â stoc swyddfeydd ail law.
- 7.14 Wrth edrych mewn rhagor o fanylder ar wahanol leoliadau o fewn y rhanbarth, gwelir y canlynol:
- Yng **Ngwynedd ac Ynys Môn**, mae Parc Busnes Menai ychydig y tu allan i Fangor yn dominyddu o ran cytundebau diweddar a'r argaeledd presennol. Roedd rhenti diweddar yn amrywio o £7 y droedfedd sgwâr ar gyfer uned 2,700 troedfedd sgwâr (a brydlesir i Lywodraeth Cymru ar gyfer defnydd gweithredol) i £14 y droedfedd sgwâr am swyddfa fechan 300 troedfedd sgwâr⁸². Mae'n ymddangos bod Parc Menai yn denu ystod amrywiol o feddiannwyr y sector cyhoeddus a phreifat (a hefyd yn gartref i Goleg Menai). Roedd asiantau o'r farn bod y parc wedi bod yn llwyddiannus ar y cyfan, er yng nghyd-destun galw sydd wedi'i ysgogi'n bennaf yn lleol, ac roedd teimlad bod meddiannaeth ym Mharc Menai i ryw raddau yn niweidiol i feddiannaeth yng nghanol dinas Bangor. Mewn perthynas â chanol dinas Bangor, er y byddai budd economaidd ehangach mewn adeiladu mwy o 'fâs critigol' yng nghanol Bangor, roedd amheuaeth yn gyffredinol y byddai digon o alw i gynnal ymchwiliad mewn stoc swyddfeydd newydd.

⁸² EGi

- Yng **Nghonwy a Sir Ddinbych** mae'r farchnad swyddfeydd yn eithaf bach. Yng Nghonwy mae'r rhenti ar y cyfan yn tua £8 y droedfedd sgwâr (gan godi i £11 y droedfedd sgwâr yng nghynllun gofod gwaith wedi'i rheoli yn Penrhos Manor; dywedodd asiantau bod peth capasiti dros ben wedi'i ysgogi o ganlyniad i golli galw o'r sector cyhoeddus wedi i Lywodraeth Cymru symud i gyfleuster pencadlys rhanbarthol a adeiladwyd at y diben yng Nghyffordd Llandudno. Ymhellach i'r dwyrain, mae sector swyddfeydd Sir Ddinbych wedi'i ddominyddu gan **Barc Busnes Llanelwy**, parc swyddfeydd 'strategol' mawr lle mae rhenti ar gyfer stoc ail law tua £8 y droedfedd sgwâr. Mae sylwebaeth yn adolygiad tir cyflogaeth diweddar Sir Ddinbych yn awgrymu bod peth o'r stoc erbyn hyn yn hen ac yn rhy fawr ar gyfer y galw modern. Fodd bynnag, mae peth datblygiad newydd wedi dod i'r amlwg yn ddiweddar yn Llanelwy, gyda chynllun New Vision Pure Commercial, sydd ag unedau swyddfa/hybrid ar y farchnad ar hyn o bryd am tua £13 y droedfedd sgwâr.
- Yn **Wrecsam a Sir y Fflint**, mae'r farchnad swyddfeydd wedi'i lleoli'n bennaf mewn parciau busnes, gyda rhenti o hyd at £13 y droedfedd sgwâr ar Barc Technoleg Wrecsam. Er bod y darlun yn gyffredinol yn un o alw gwan, mae tystiolaeth o fwllch mewn cyflenwad ar gyfer meddianwyr penodol: dyfynnodd ymgynghoreion gwmni Moneypenny fel enghraifft o fusnes cynhenid i Wrecsam sydd wedi tyfu'n gyflym, eisiau aros yn yr ardal, wedi cael trafferthion gyda gofod ehangu ac mae ar hyn o bryd mewn trafodaethau gyda NWEAB ynglŷn â'i Gronfa Tir ac Eiddo arfaethedig.

7.15 Mae'n ymddangos hefyd bod **peth tystiolaeth o alw am gyfleusterau mwy arbenigol ac am ofod 'hyblyg'**.

Er enghraifft, mae Prifysgol Glyndŵr yn adrodd bod y galw am ofod swyddfeydd hyblyg (550 - 1,650 troedfedd sgwâr) yng Nghanolfan Arloesi OpTIC ym Mharc Busnes Llanelwy yn gryf (o gymharu â'r galw cyffredinol wan sydd fel petai ar gyfer stoc hŷn yn Llanelwy yn gyffredinol)⁸³. Fe wnaeth ymgynghoreion yn adolygiad tir cyflogaeth diweddar Sir Ddinbych hefyd amlygu angen a deimlwyd am ofod swyddfeydd a gofod 'tyfu' (hyd at 2,000 troedfedd sgwâr) yn Ninbych a threfi marchnad eraill⁸⁴. Adroddir hefyd bod gan gyfleuster M-Sparc Prifysgol Bangor yng Ngaerwen ar Ynys Môn hefyd feddiannaeth o tua 60% (ni archwiliwyd a oes sgôp ar gyfer cyfleusterau 'canolfan arloesi' ychwanegol ym Mangor yn gysylltiedig â'r Brifysgol fel rhan o'r astudiaeth hon, er ein bod yn tybio bod prif ffocws y Brifysgol ar hyn o bryd ar M-Sparc).

Ffigur 7-2: M-Sparc, Gaerwen



Ffynhonnell: SQW

7.16 Roedd ymgynghoreion hefyd yn gadarnhaol ynglŷn â'r galw posibl am **unedau hybrid**, cyn belled bod y maint /cyfluniad a'r ansawdd yn gywir. Mae rhai enghreifftiau o'r math yma o ddatblygiad yn dod i'r amlwg yn y rhanbarth: er enghraifft, yn Boundary Park, Glannau Dyfrdwy⁸⁵ ac yn natblygiad Pure Commercial yn Llanelwy.

⁸³ Cyngor Sir Ddinbych / BE Group (2019), Asesiad Tir Cyflogaeth a Thwf Economaidd, tud 30

⁸⁴ Cyngor Sir Ddinbych / BE Group (2019), Asesiad Tir Cyflogaeth a Thwf Economaidd, tud 31

⁸⁵ Diwydiannol yw'r rhain yn bennaf, gyda nifer cyfyngedig o swyddfeydd

Defnydd diweddar

- 7.17 Ar draws Gogledd Cymru, roedd cyfartaledd defnydd blynyddol swyddfedydd rhwng 2014 a 2018 yn tua 95,000 troedfedd sgwâr. O'r chwe trafodiad uchod ar gyfer unedau mwy na 10,000 troedfedd sgwâr, roedd pump yn Sir y Flint:

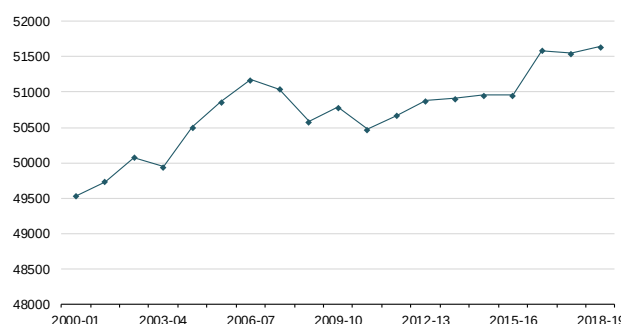
Tabl 7-1: Defnydd swyddfedydd Gogledd Cymru (cyfartaledd blynyddol)

Band maint (tr sg)	Defnydd (tr sg)	Defnydd (% o'r cyfanswm)	Trafodiadau (nifer)	Trafodiadau (% o'r cyfanswm)
Under 1,000	11,293	11.9	20	48.3
1,000 - 2,500	19,324	20.4	11	28.1
2,500 – 10,000	34,933	36.9	8	20.2
10,000 – 20,000	13,538	14.3	1	2.5
20,000 – 50,000	4,743	5.0	0	0.5
Over 50,000	10,800	11.4	0	0.5
Total	94,630	100.0	41	100.0

Ffynhonnell: EGi, dadansoddiad SQW

Y farchnad eiddo masnachol: Diwydiannol

- 7.18 Yn 2018/19, roedd tua 52 miliwn troedfedd sgwâr o ofod diwydiannol ar draws Gogledd Cymru. Wrecsam a Sir y Fflint sydd gryfaf o ran y dirwedd ddiwydiannol, gan gyfrif am tua 70% o'r holl stoc (yn wir, mae'r ddwy ardal yn cynnwys y symiau mwyaf ac ail fwyaf o ofod llawr diwydiannol yng Nghymru). Mewn cyferbyniad â De Ddwyrain Cymru, bu twf cyffredinol mewn gofod llawr dros y ddau ddegawd diwethaf, gan ddangos gwytnwch sail gweithgynhyrchu Glannau Dyfrdwy.

Ffigur 7-3: Stoc ddiwydiannol (cyfanswm gofod llawr, '000 tr sg)

Ffynhonnell: Asiantaeth y Swyddfa Brisiol

Sylwadau am y Farchnad

- 7.19 Fel mewn mannau eraill yng Nghymru, mae tystiolaeth am alw cryf mewn cymhariaeth â chyflenwad **unedau diwydiannol llai** sy'n mesur llai na 5,000 troedfedd sgwâr. Yn Wrecsam a Sir y Fflint mae peth tystiolaeth o ddatblygiad newydd yn dod i'r amlwg, gydag unedau newydd ar y farchnad ar Ystad Ddiwydiannol Croesfoel yn Wrecsam, ac unedau wedi'u hailwampio ym Mharc Busnes yr Wyddgrug ac ar Ystad Mostyn Road yn Nhreffynnon.

Mostyn Road, Trefynnon

Arferai parc busnes Mostyn Road, safle 14 erw yn Nhreffynnon Sir y Fflint, fod yn safle ffatri gemegion AMRI a wnaeth gau yn 2015 gyda thua 60 o swyddi'n cael eu colli. Yn 2018/19 fe'i ailddatblygwyd fel parc busnes diwydiannol ysgafn gyda 15 uned yn mesur rhwng 180 a 12,500 troedfedd sgwâr.



Ffynhonnell: Legat Owen

(http://legatowen.agencypilot.com/store/documents/other/319931_48sx94xs1dy7xj79.pdf?agtype=7&agkey=313+3785)

- 7.20 Fodd bynnag, "i'r gorllewin o'r Wyddgrug", roedd ymgynghoreion o'r farn bod datblygiad masnachol, o unrhyw fath, yn fwy heriol i'w ddatblygu'n fasnachol, gyda chyfartaledd rhenti yn tua £4.70 yng Ngwynedd ac Ynys Môn, a £5 yn Wrecsam a Sir y Fflint⁸⁶.
- 7.21 Roedd asiantau'n teimlo y mae'n debygol y bydd galw am unedau llai (hyd at 5,000 troedfedd sgwâr) a chanolig (10-15,000 troedfedd sgwâr) ar draws llawer o ardaloedd gorllewinol a gwledig Gogledd Cymru, pe gellid eu galluogi i gael eu cwblhau. Mae Cyngor Gwynedd, sy'n gweithredu ei stoc ei hun o eiddo masnachol, yn adrodd am gyfraddau meddiannaeth sydd dros 90%, gyda chanlyniadau negyddol ar gyfer busnesau gwledig sy'n edrych i ehangu - barn a gefnogir gan ymgynghoreion fel rhan o adolygiad tir cyflogaeth CBS Conwy⁸⁷. Roedd barn y byddai unedau diwydiannol llai yn boblogaidd mewn lleoliadau fel Bryn Cefni (stad ddiwydiannol fawr yn Llangefni a godwyd yn ddiweddar gyda chyllid gan Lywodraeth Cymru) ac ym Mharc Menai. Yn y cyd-destun hwn, roedd yr ymgynghoreion yn teimlo bod Parc Busnes Llanelwy yn "gyfle a gollwyd" i ryw raddau: fel y nodir uchod, mae'r galw am swyddfeydd yn y Parc yn wan, ond cydnabyddir pe gellid dod â darpariaeth ddiwydiannol i'r safle, byddai rhagolygon gwell iddo ddiwallu angen y farchnad.
- 7.22 Fel y nodir uchod, mae NWEAB hefyd yn rhoi pwyslais cryf yn ei gynlluniau strategol ar ddatblygu cyfres o safleoedd strategol - ac mae Llywodraeth Cymru wedi chwarae rôl bwysig mewn datblygu safle Bryn Cefni ar Ynys Môn, er enghraifft. Cymysg oedd barn rhanddeiliaid ynglŷn ag i ba raddau y dylai safleoedd â gwasanaethau, yn hytrach nag eiddo wedi'i adeiladu, fod yn flaenoriaeth ar gyfer buddsoddiad, er yr adroddwyd am alw cryf am safleoedd â gwasanaethau ychwanegol ar gyfer ystod o feintiau mewn perthynas â Wrecsam a Sir y Fflint (ac yn arbennig yn Ystad Ddiwydiannol Wrecsam). Ymhellach i'r gorllewin teimlwyd bod galw cryfach am eiddo wedi'i adeiladu, yn arbennig o gofio'r bod y cydbwysedd galw yn fwy tuag at fusnesau lleol.

"Byddai unrhyw gynllun o unedau diwydiannol llai yn llwyddiannus... pe bai gofod llai ar gael ym Mharc Menai, byddai'n diflannu'n syth"

Asiant masnachol (Wrecsam)

Defnydd diweddar

- 7.23 Roedd cyfartaledd blynyddol defnydd gofod diwydiannol yn tua 757,000 troedfedd sgwâr yn ystod y pum mlynedd hyd at 2018. Roedd yr holl drafodiadau ar gyfer 100,000 troedfedd sgwâr neu fwy ar gyfer eiddo yn Sir y Fflint:

⁸⁶ EGi

⁸⁷ CBS Conwy / Lichfields (2019), Adolygiad Tir Cyflogaeth - Diweddariad

Tabl 7-2: Defnydd diwydiannol Gogledd Cymru (cyfartaledd blynyddol)

Band maint (tr sg)	Defnydd (tr sg)	Defnydd (% o'r cyfanswm)	Trafodiadau (nifer)	Trafodiadau (% o'r cyfanswm)
Under 1,000	27,532	3.6	26	26.8
1,000 - 2,500	31,650	4.2	16	16.2
2,500 – 10,000	194,226	25.7	42	42.4
10,000 – 20,000	136,040	18.0	9	9.1
20,000 – 50,000	101,405	13.4	3	3.0
50,000 – 100,000	116,641	15.4	2	1.6
Over 100,000	149,379	19.7	1	0.8
Total	756,874	100.0	99	100.0

Ffynhonnell: EGi, dadansoddiad SQW

Blaenoriaethau posibl

- 7.24 Yng Nghynllun Gweithredu NWEAB, ac mewn ymgynghoriadau gyda rhanddeiliaid NWEAB a rhanddeiliaid strategol, roedd dymuniad cryf i gael dull mwy cydgysylltiedig rhwng Llywodraeth Cymru a rhannau eraill o'r sector cyhoeddus (yn arbennig mewn asesu'r galw penodol ar gyfer a datblygiad rhwydwaith o safleoedd strategol a nodwyd yn y Fargen Twf). Yn ychwanegol, mae'r tabl isod yn cysylltu gweithgareddau posibl i'r themâu a nodir ym Mhennod 4:

Tabl 7-3: Blaenoriaethau posibl ar gyfer ymyrraeth

Thema	Lleoliadau a materion
Swyddfeydd	
1. Swyddfeydd canol y ddinas a hybiau strategol	Nid oes gwir dystiolaeth o alw ar hyn o bryd, gydag asiantau'n amheus ynglŷn â'r rhagolygon ar gyfer datblygiad Gradd A newydd.
2. Gofodau gwaith mewn swyddfeydd wedi'u rheoli a gofod tyfu	Fel mewn mannau eraill, ceir dystiolaeth o alw am ofod gweithio ar delerau hyblyg. O bosibl wedi'i ganolbwyntio ar ganolfannau mwy lle mae'r galw yn llai tebygol o gael ei ddiwallu gan y farchnad (e.e. Bangor, Bae Colwyn).
Diwydiannol	
3. Unedau diwydiannol cychwynnol	Mae dystiolaeth (o'r data a gan randdeiliaid sydd â gwybodaeth o'r farchnad) mai gwan yw'r cyflenwad o unedau llai (diwydiannol a hybrid) o gymharu â'r galw . Dwyseir hyn gan stoc sy'n mynd yn hŷn, ond mae cyflawni yn anhyfyw ar draws llawer o'r rhanbarth. O ran polisi , mae hwn yn gynnig seilwaith cyffredinol sy'n cynorthwyo i ehangu'r dewis i'r farchnad. O bosibl nifer o leoliadau , er yn canolbwyntio y tu allan i Wrecsam a Sir y Fflint lle bu peth gweithgaredd sector preifat diweddar.
4. Gofod tyfu diwydiannol	O ran y galw , cyfyngedig yw'r stoc yn y categori 5,000 – 15,000 troedfedd sgwâr ar draws y rhanbarth, a cheir dystiolaeth bod cyfleoedd cyfyngedig i symud yn cyfyngu cwmnïau i'w heiddo presennol – gan ddwysáu'r heriau mewn perthynas â Thema 3. O bosibl nifer o leoliadau er yn debygol o ganolbwyntio ar y rhwydwaith o safleoedd strategol mwy.

Thema	Lleoliadau a materion
5. Safleoedd diwydiannol strategol	Er ei bod yn anodd rhagfynegi'r galw o ran buddsoddiad newydd, mae diddordeb gan bartneriaid lleol i gyflwyno rhwydwaith o safleoedd ar gyfer buddsoddiad, ac mae Bwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru wedi cynnig cytundeb menter ar y cyd i ddarparu nifer o safleoedd blaenoriaeth. Fodd bynnag, mae sylwadau am y farchnad yn nodi gofal o ran y perygl gorgyflenwad yn y farchnad.
Trawsbynciol	
6. Ailwampio	Ymateb i'r perygl o ddadfuddsoddiad o ganlyniad i gostau ailwampio/adnewyddu uchel (neu'r potensial i ail-bwrpasu stoc bresennol ar gyfer defnydd amgen). O ran polisi, ymateb i ysgogwyr amgylcheddol ac effeithlonrwydd adnoddau a gwella pa mor atyniadol yw lleoliadau busnes allweddol. O bosibl yn canolbwyntio ar ystadau presennol, y tu allan i Sir y Fflint a Wrecsam.

Rhan III: Mynd i'r Afael â'r Heriau

8. Heriau'r farchnad: Deall y bwlch

Crynodeb

- Fel y dengys y dadansoddiad rhanbarthol, mae anghydbwysedd eang rhwng y galw (neu'r galw posibl) am eiddo masnachol a'r cyflenwad. Mae effaith hyn i'w weld ar draws llawer o'r wlad.
- Er mwyn helpu i ddeall natur yr anghydbwysedd – ac yn arbennig yr hyn sy'n achosi diffyg cyflenwad masnachol – rydym wedi cynnal cyfres o werthusiadau gwaelodlin ar gyfer datblygiadau diwydiannol, swyddfeydd a datblygiadau 'hybrid' mewn gwahanol rannau o Gymru. Mae'r rhain yn dangos anhyfywedd ar gyfer prosiectau adeiladu rhagblaen yn y rhan fwyaf (er nad pob un) o achosion, wedi'u hysgogi gan gyfyngiadau o ran galw (fforddiadwyedd) a chyflenwad yn amlygu'r angen am ymyrraeth gan y sector cyhoeddus.

Rhagymadrodd

- 8.1 Yn seiliedig ar y dadansoddiad o'r farchnad ranbarthol, mae nodweddion tebyg iawn yn y problemau a'r heriau a wynebier ar draws y wlad. O ran y galw a'r cyflenwad ym maes swyddfeydd, mae'r darlun yn dangos marchnad sy'n 'gweithredu' yng Nghaerdydd, galw sy'n dod i'r amlwg/posibl yng Nghasnewydd, Abertawe ac o bosibl un neu ddau o leoliadau sydd wedi'u cysylltu'n dda yn Ne Ddwyrain Cymru (er y bydd angen anogaeth ar hyn), ond galw gwan mewn mannau eraill o ganlyniad i arferion gweithio a gofynion sy'n newid. O ran eiddo diwydiannol, mae'r anghydbwysedd o ran y galw a'r cyflenwad yn fwy amlwg ac yn cynnwys:
- **Prinder cyffredinol o unedau diwydiannol bach i ganolog**, gyda fawr ddim cyflenwad newydd yn dod i'r amlwg (ac eithrio, i ryw raddau, gan ddatblygiadau masnachol ar raddfa lai yng Nghaerdydd, Casnewydd a Sir y Fflint/Wrecsam) a heriau sylweddol o ran hyfywedd.
 - **Galw wedi'i gyfyngu'n artiffisial**, gan fod cwmnïau sydd â'r potensial i ehangu yn cael eu cyfyngu yn eu gallu i wneud hynny gan nad oes cyflenwad ar gael.
 - **Stoc sy'n mynd yn hŷn**, wedi'i ddwysáu gan ddarnio rhai o'r ystadau diwydiannol mwy, a fydd o bosibl yn rhoi her 'gwytnwch' ar gyfer cadw busnesau yn y dyfodol.
 - **Hyfywedd gwan o ran datblygu (ac ailwampio)**, yn amharu ar y gallu i gyflwyno datblygiadau eiddo newydd ar safleoedd strategol (yn arbennig yn y Gorllewin a'r Gogledd Orllewin), er gwaethaf buddsoddiad mewn seilwaith.
- 8.2 Gan adeiladu ar y dadansoddiad o'r farchnad, mae'r bennod hon yn ystyried **pam nad yw'r farchnad yn gallu ymateb i alw (ymddangosiadol)** gan ddefnyddio tystiolaeth leol ac ymchwil DU gyfan ac yn ystyried yn fanwl natur a chyfansoddiad y 'bwlch hyfywedd', gan gefnogi'r dadansoddiad ym Mhennod 10 o'r ymyriadau posibl y gallai Llywodraeth Cymru eu gwneud i oresgyn y rhain.

Heriau'r farchnad: Rhai cyfyngiadau cyffredinol

8.3 Yn ogystal â'r anghydbwysedd cyffredinol o ran galw/cyflenwad a amlygir uchod, mae ymgynghoriad fel rhan o'r astudiaeth hon (a thystiolaeth o ymchwil ehangach) wedi nodi sawl cyfyngiad ar gyflenwad tir ac eiddo cyflogaeth. Mae'r rhain yn cynnwys:

- **Materion polisi cynllunio**, yn arbennig y farn nad yw dyraniadau tir cyflogaeth bob amser yn adlewyrchu anghenion presennol y farchnad neu'n gwneud hynny'n gywir (ffactor a ddwyseir o bosibl gan brinder tir mewn rhai lleoliadau, gan adlewyrchu cyfyngiadau topograffaid ac amgylcheddol). Mewn rhai achosion, mae angen dull mwy strategol ar draws ffiniau awdurdodau lleol i gynllunio ar gyfer sut y dyrennir ac y datblygir safleoedd allweddol, a'r gymysgedd defnydd all roi manteision a rennir. Bwriedir i'r dull cynllunio 'mwy na lleol' ar gyfer datblygu economaidd a nodir yn TAN 23⁸⁸, a datblygiad Cynlluniau Datblygu Strategol ar lefel ranbarthol, gynorthwyo gyda hyn.
- **Rhwyddineb cael caniatâd cynllunio**, yn cynnwys ym marn rhai y gallai wedi bod cyfleoedd i 'symleiddio' y broses, drwy weithio gydag awdurdodau lleol i 'rag-gymeradwyo' y mwyafrif o faterion fel y gellid paratoi safleoedd i gam lle maent yn 'barod i'w hadeiladu'.
- **Newid yn y galw ar gyfer cyfleustodau a seilwaith** ar safleoedd presennol a newydd. Mae hyn yn cynnwys galw cynyddol am lefelau uwch o gapasiti pŵer trydanol (sydd yn aml yn ddrud ac yn ansicr o ran amserlen ar gyfer cyflenwi), yr angen am y lefelau cywir o fand eang capasiti uwch, a seilwaith datblygedig (dŵr, nwy, draeniad ac ati) mewn lleoliadau allweddol. Yn gysylltiedig i hyn, dywedwyd hefyd bod rheoleiddiad amgylcheddol cryfach wedi bod yn gyfrifol am naill ai darfodoldeb neu'r angen am fuddsoddiad newydd sylweddol mewn peth stoc hŷn.
- **Materion yn ymwneud â defnydd amgen**, yn arbennig o gofio'r pwysau mewn rhai lleoliadau (er enghraifft, o amgylch Caerdydd) i gyflenwi symiau sylweddol o dai, a chyfyngiadau amgylcheddol ar ddatblygu mewn rhai lleoliadau.

Dadbacio'r her hyfywedd

8.4 Mae **hyfywedd** wedi cael ei amlygu drwy gydol yr adroddiad hwn fel mater hollbwysig, ac mae wedi'i gysylltu'n agos i'r heriau cynllunio ehangach a heriau eraill a restrir uchod. Mae'n ymddangos bod hyfywedd datblygiad mewn rhai lleoliadau ac ar gyfer 'cynhyrchion' penodol yn dda (megis llety cyflogaeth mwy yn y Gogledd Ddwyrain a rhannau o'r De Ddwyrain, a swyddfeydd yng nghanol Caerdydd) ac mae'r sector preifat yn gyffredinol yn gallu cyflawni'r safleoedd a'r gofod llawr sydd ei angen, gan dybio y bydd tir yn parhau i gael ei neilltuo, ei wasanaethu a'i gyflwyno am werthoedd rhesymol.

8.5 Mewn mannau eraill, fodd bynnag, mae nifer o gategoriâu (gofod llawr diwydiannol llai/canolig, swyddfeydd neu eiddo swyddfa /gofod gweithio hybrid) ledled y wlad sy'n cael

⁸⁸ Llywodraeth Cymru (2014), Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (<https://llyw.cymru/nodyn-cyngor-technegol-tan-23-datblygu-economaidd>)

problemau hyfywedd am nifer o resymau heriol (ac weithiau cysylltiedig), a eglurir yn y paragraffau canlynol.

Ffactorau'r ochr gyflenwi

- 8.6 O'r 'ochr gyflenwi', efallai y cyfyngir ar weithgarwch datblygwyr/buddsoddwyr oherwydd:
- **Amharodrwydd cyffredinol gan berchnogion tir a datblygwyr / buddsoddwyr (lle mai nhw sy'n rheoli'r tir) i ryddhau tir am bris sy'n llai na'r uchaf posibl.** Ar gyfer llawer o'r categorïau o ofod llawr cyflogaeth y cyfeirir atynt uchod, mae hyn yn syml yn anfforddiadwy.
 - **'Methiannau gwybodaeth':** ni chaiff y dystiolaeth am y galw (a'r galw sy'n newid) ar gyfer ystod eang o fathau a meintiau llety ar lefel leol a rhanbarthol ei werthfawrogi bob amser o fewn y farchnad datblygu / buddsoddi ehangach.
 - **Materion yn ymwneud â'r farchnad,** sy'n effeithio'n anffafriol ar hyfywedd mewn nifer o leoliadau y tu allan i'r Gogledd Ddwyrain a'r De Ddwyrain, ac ar draws y mathau datblygu y cyfeirir atynt uchod. Mae'r rhain yn cynnwys lefelau rhent cymharol isel, cyfraddau isel o enillion, arenillion gwael yn effeithio ar werthoedd buddsoddi, a'r risgiau uchel sy'n gysylltiedig â chyfamodau tenantiaid gwael a'r 'gallu i brydlesu' (gyda datblygwyr /buddsoddwyr yn aml yn gofyn am eu bod wedi'u gosod rhagblaen, sydd dim ar gael yn y farchnad). O ganlyniad - ac fel y mae'r bennod ar ddadansoddiad o'r farchnad yn ei ddangos - **mae llawer iawn o eiddo hŷn, gwerth is, sy'n creu "teimlad o werth" o fewn sector.** Mae hyn yn gwneud unrhyw gyfleoedd newydd yn anhyfyw heb newid sylweddol mewn gwerthoedd rhenti, arenillion a galw.
 - **Yn aml bydd buddsoddwyr yn awyddus i ddatblygu cynnyrch 'adeiladu i werthu'.** Fodd bynnag, nid yw gofod llawr llai yn addas ar gyfer y llwybr hwn: o ganlyniad, mae angen i'r buddsoddwyr ystyried incwm hirdymor gyda'r ffocws wedi'i gysylltu i batrymau prydlesu hyblyg / tymhorau byrrach ac ati.
- 8.7 Ochr yn ochr â'r ystyriaethau hyn, mae costau seilwaith cymharol uchel (yn cynnwys paratoi safle, hygyrchedd a chyfleustodau), costau cynyddol adeiladu a'r lefelau elw sydd eu hangen gan y datblygwr (wedi'i ysgogi gan gynigion datblygu sy'n cystadlu mewn mannau eraill) i gyd yn effeithio ar hyfywedd. Mae diffyg cyllido, o ffynonellau cyhoeddus a phreifat, hefyd yn aml yn broblem: mynegwyd barn yn anecdotaidd na fu erioed gymaint o gyllido buddsoddi ar gael, ond na fu hi chwaith erioed mor anodd cael gafael arno - a phan sicrheir cyllid, mae'r cyfraddau llog yn aml yn uchel.
- 8.8 Yn y cyd-destun hwn, **pam fyddai datblygwr yn cael ei berswadio i fuddsoddi mewn amgylchiadau llai na'r gorau posibl, pan fo cyfleoedd eraill ar gael?** Yn anecdotaidd, dywedwyd wrthym na fyddai unrhyw ddatblygwr yn adeiladu cynllun uned fach yn dybiannol - hyd yn oed swyddfeydd - heb ryw fath o ysgogiad. Mae hyn yn dibynnu ar amgylchiadau, ac mae datblygwyr sy'n rheoli tir a'r risg datblygu uniongyrchol yn gyffredinol yn dybiannol yn fwy hyderus y gallant, yn y lleoliad cywir, wneud cynlluniau unedau llai yn hyfyw (ac mae enghreifftiau, a ddyfynnir yn y bennod dadansoddiad o'r farchnad, o gynlluniau sydd wedi cael eu cyflwyno'n fasnachol).

- 8.9 Fodd bynnag, ers y dirwasgiad, **mae llai o ddatblygwyr masnachol** yn y farchnad, yn arbennig ar ben isaf y categorïau maint: yng Nghymru, mae cwmnïau lleol, megis Charnwood yn ardal Caerdydd, yn hanesyddol wedi bod yn bwysig mewn adeiladu gofod masnachol newydd, ond dangosodd ein hymgyngoriadau mai ychydig o gwmnïau sy'n brysur yn y farchnad ar hyn o bryd.

Ochr y galw: Fforddiadwyedd

- 8.10 Ffactor arall sy'n effeithio ar hyfywedd yw'r **angen i adeiladau sy'n cael eu codi'n newydd i fod yn 'fforddiadwy' i fusnesau**, gyda lefelau rhent wedi'u gosod fel y gall y busnes dalu'r rhent o fewn ei fodel gweithredu cyffredinol.
- 8.11 Ar y cyfan mae busnesau yn arfer â thalu'r ystod o renti nodweddiadol o amgylch wlad (e.e. £4 i £6 y droedfedd sgwâr am safloedd diwydiannol a £8 i £15 y droedfedd sgwâr am swyddfeydd). Maent yn ystyried y rhain yn "fforddiadwy" a byddent ar y cyfan yn dweud nad yw eu cynlluniau busnes a'u modelau gweithredu yn caniatáu iddynt dalu costau llety uwch, o gofio y byddai'r rhain yn herio eu proffidioldeb cyffredinol. Fel y nodwyd yn y bennod dadansoddiad o'r farchnad, mewn nifer o fannau, nid yw rhenti wedi dangos unrhyw gynnydd sylweddol am nifer o flynyddoedd.
- 8.12 Nid yw'r 'gallu i dalu' wedi cael ei ymchwilio'n benodol yn yr astudiaeth hon, ond yn draddodiadol mae costau eiddo yn tua 20-25% o gyfanswm treuliau cwmni. Felly nid yw cynnydd bychan yn debygol o gael effaith sylweddol ar broffidioldeb cyffredinol, yn arbennig os gall eiddo newydd wneud gwahaniaeth o ran costau gweithredu eraill, megis defnydd ynni, effeithlonrwydd cynhyrchu, rhwyddineb mynediad a lefelau uwch o argaeledd cyfleustodau.
- 8.13 Cwestiwn allweddol felly yw **a yw busnesau yn gallu talu mwy o rent am yr eiddo sydd ei angen arnynt** (heb effeithio ar eu cynlluniau busnes / dyheadau o ran eiddo yn gyffredinol). Pe gellid cyflawni hyn, gallai dros amser alluogi datblygiadau i gael eu cyflawni ar draws ystod o leoliadau lle cânt eu hystyried ar hyn o bryd yn anhyfyw. Dylai cynyddu gallu a pharodrwydd cwmni i dalu am safonau llety uwch fod yn amcan hirdymor ar gyfer buddsoddiad gan y sector cyhoeddus, a dylai gyfrannu at amcanion y Cynllun Gweithredu ar yr Economi.
- 8.14 Fodd bynnag, heb ystyried yr uchod, mae'n ffaith bod **argaeledd datblygiad 'fforddiadwy' yn hollbwysig mewn nifer o leoedd ac mae galw amdano**. Mae darparu llety newydd am yr hyn yr ystyrir yn gyffredinol i fod yn 'rhenti fforddiadwy' (tua £4 i £6 y droedfedd sgwâr neu is mewn rhai mannau) yn her wirioneddol o ran hyfywedd, heb y rhwymedigaeth ychwanegol o werthoedd tir uchel, a fydd yn gwneud yr hafaliad ariannol hyd yn oed yn anos ei gyflawni.

Deall arwyddocâd y ffactor hyfywedd

- 8.15 Yng ngoleuni'r materion a ddisgrifir uchod, rydym nawr yn ystyried yr ystod o faterion sy'n dylanwadu ar benderfyniad y sector preifat i ddatblygu, a sut y gellir meintio'r rhain.
- 8.16 Bydd **gwerthusiad safonol datblygiad** y tu ôl i unrhyw benderfyniad i ddatblygu ac yn nodi hyfywedd cynllun penodol. Y sail sylfaenol yw'r canlynol:
- Rhaid i'r derbyniadau o werthu pob elfen o ddatblygiad **fod yn uwch na** holl gostau ymgymryd â'r datblygiad ac elw rhesymol i'r datblygwr; **neu**

- Rhaid i lefel incwm blynyddol (net) o osod cynllun sydd wedi'i gwblhau **roi** enillion blynyddol rhesymol ar yr **holl** gostau.
- 8.17 Er mwyn deall pa mor arwyddocaol yw'r ffactor hyfywedd, a pha atebion posibl sydd ar gael pan fo'r farchnad yn methu diwallu'r galw, mae angen i ni wyntyllu'r elfennau sy'n rhan o werthuso datblygiad a, lle nad yw'r canlyniadau yn cefnogi cyflwyno cynllun, deall beth yw'r ffactorau sy'n gyfrifol am hynny a sut y gellir newid y rhain i greu cynnig hyfyw. Mewn geiriau eraill, os nad yw gwerthusiad yn gadarnhaol ar gyfer datblygiad, pam?
- 8.18 Ar ôl amlygu'r ffactorau critigol sy'n gwneud cynlluniau'n anhyfyw gallwn wedyn brofi'n sensitif y meini prawf hynny a phenderfynu faint y bydd yn ei gymryd i amrywio'r meini prawf gwerthuso yn ddigonol er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn dod yn fasnachol hyfyw (os yw hynny'n bosibl).
- 8.19 Er mwyn deall maint yr her o ran hyfywedd, rydym wedi cynnal nifer o **werthusiadau 'gwaelodlin'**, ar gyfer 'cynnyrch' diwydiannol neu swyddfa safonol (yn seiliedig ar blot un erw), ar draws pob ardal awdurdod lleol, gan ddefnyddio gwybodaeth am gyfartaledd rhent, cost adeiladu ac arenillion (yn seiliedig ar ddadansoddiad o ddata EGi a CoStar dros y 5 mlynedd ddiwethaf). Rydym wedi tybio gwerth tir o ddim ym mhob achos, felly diben y dadansoddiad fu i ddangos pa mor gadarnhaol y gall "gwerth tir gweddilliol" fod (gan dybio ystod o gostau safonol, ffioedd ac ymrwymadau eraill), ac felly a fydd hyn yn ddigon (o gymharu â'r gwerthoedd tir marchnad fasnachol bresennol) i berswadio perchennog tir i werthu neu ddatblygwr i ddatblygu. Os nad yw, caiff y cyfle datblygu ei ystyried yn anhyfyw.

Diwydiannol

- 8.20 Mae'r dystiolaeth sydd ar gael yn dangos y canlynol:
- Mae ystod eang o **lefelau rhent** sy'n amrywio o £4 y droedfedd sgwâr i £8.50 y droedfedd sgwâr a hyd yn oed yn uwch mewn rhai achosion. Mae hyn yn adlewyrchu'r ystod eang o fathau eiddo, maint llety a lleoliadau daearyddol, yn cynnwys rhai ffactorau lleol penodol (er enghraifft, gwerthoedd rhentu cymharol uchel mewn canolfannau lleol pellennig, ond eto pwysig, megis Aberystwyth)⁸⁹.
 - Roedd **arenillion ar fuddsoddiad** hefyd yn amrywio'n sylweddol, ac nid ydynt ond yn ddibynol ar leoliad daearyddol a math/oedran yr adeilad, ond hefyd ar gryfder y cyfamod tenant a hyd yr ymrwymiad o ran y les a gynigir. Mae arenillion yn amrywio o 6.5% (ar gyfer eiddo o ansawdd da, mewn lleoliad da a gyda chyfamod cryf) i 10% / 11%, sy'n adlewyrchu cynnig gwael iawn o ran buddsoddi, sy'n nodweddiadol yn adlewyrchu hen eiddo, mewn cyflwr gwael, lleoliad gwael gyda chyfamod tenant gwan a threfniant les tymor byr.
 - Ar gyfer **cost adeiladu**, bydd y data BCIS⁹⁰ diweddaraf yn adlewyrchu ystod eang o wahaniaethau daearyddol a gwahaniaethau eraill (math, maint, manyleb y gofod llawr wedi'i gwblhau, a nifer y contractau a gofnodwyd). Canlyniad hyn yw ystod eang iawn

⁸⁹ Mae amrywiad mewn cyfartaleddau lleol hefyd yn amlygu nifer y trafodiadau a gofnodwyd mewn ardal awdurdod lleol: mae gan rai nifer sylweddol, tra gallai eraill gael eu cam-ystumio gan ychydig iawn o ganlyniadau, gyda rhai o bosibl yn adlewyrchu amgylchiadau penodol iawn.

⁹⁰ Ffynhonnell data gwybodaeth cost adeiladu yw BCIS a gedwir gan RICS ac a'i defnyddir yn eang yn y diwydiant adeiladu ac eiddo. Gweler <https://www.rics.org/uk/products/data-products/>.

o ffigurau adeiladu, gyda chyfartaledd lefelau canolrifol o tua £75 y droedfedd sgwâr, fodd bynnag gall y degraddau isaf ac uchaf fod tua 50% neu fwy uwchlaw neu islaw'r ffigur hwn. Yn anecdotaidd cawsom ein hysbysu hefyd y byddai nifer o leoedd ym mynd y tu hwnt i'r ffigur canolrifol, fel mater o drefn. Rydym felly wedi mabwysiadu amrediad codi adeiladau newydd ar gyfer ffatrioedd cyffredinol o rhwng £75 a £85 y droedfedd sgwâr, er mwyn adlewyrchu'r farn uchod.

8.21 O fewn y gwerthusiadau gwaelodlin, rydym hefyd wedi cadw nifer o ffactorau'n gyson er mwyn nodi'r gwahaniaethau mewn perfformiad o ganlyniad i'r prif amrywiadau. Mae'r ffactorau hyn yn cynnwys: lwfans ar gyfer cyfnodau gwag o ran rhentu (wedi'i osod am gyfartaledd o 6 mis, sy'n caniatáu gosod mewn camau dros 12 mis), elw'r datblygwr wedi'i bennu ar 15% o'r holl gostau, a'r costau proffesiynol ar tua 8% o gyfanswm y costau.

8.22 Dangosir canlyniadau bras yr ymarferiad gwerthuso yn y tabl isod:

Tabl 8-1: Canlyniadau gwerthuso diwydiannol (yn seiliedig ar blot 1 erw, sy'n cyfateb i ddatblygiad sy'n tua 25,000 troedfedd sgwâr)

Ystod rhent	Arenillion	Cost adeiladu	Hyfywedd	Sylwadau
£4.00 i £6.00 y droedfedd sgwâr	10%	£75 i £85 y droedfedd sgwâr	Anhyfyw dros ben	Colled gyffredinol o dros £1 miliwn
£4.00 i £6.00 y droedfedd sgwâr	6.5%	£75 i £85 y droedfedd sgwâr	Anhyfyw iawn	Colled gyffredinol rhwng £0.5 miliwn ac £1 miliwn
£6.50 i £8.00 y droedfedd sgwâr	10%	Anhyfyw dros ben	Anhyfyw dros ben	Colled gyffredinol o dros £1 miliwn
£6.50 i £8.00 y droedfedd sgwâr	6.5%	£75 i £85 y droedfedd sgwâr	Anhyfyw	Colled gyffredinol llai na £0.5 miliwn
£8.50 i £10.00 y droedfedd sgwâr	10%	£75 i £85 y droedfedd sgwâr	Anhyfyw iawn	Colled gyffredinol rhwng £0.5 miliwn ac £1 miliwn
£8.50 i £10.00 y droedfedd sgwâr	8%	£75 i £85 y droedfedd sgwâr	Anhyfyw	Colled gyffredinol llai na £0.5 miliwn
£8.50 i £10.00 y droedfedd sgwâr	6.5%	£75 i £85 y droedfedd sgwâr	Hyfyw	Datblygiad derbyniol elw yn £10 y droedfedd sgwâr
£10.50 i £12.50 y droedfedd sgwâr	10%	£75 i £85 y droedfedd sgwâr	Anhyfyw	Colled gyffredinol llai na £0.5 miliwn
£10.50 i £12.50 y droedfedd sgwâr	8%	£75 i £85 y droedfedd sgwâr	Hyfyw	Datblygiad derbyniol elw yn £12 y droedfedd sgwâr
£10.50 i £12.50 y droedfedd sgwâr	6.5%	£75 i £85 y droedfedd sgwâr	Hyfyw	Elw datblygu derbyniol

Ffynhonnell: Dadansoddiad SQW

8.23 O'r canlyniadau gwerthuso uchod, gellir dod i'r casgliad bod **datblygiadau sy'n cynnig lefelau rhent sefydledig/ "fforddiadwy" sy'n diwallu disgwyliadau presennol busnesau yn rhoi heriau hyfywedd cyffredinol sylweddol**. Fodd bynnag, ar yr ystod uwch o lefelau rhent, ac yn arbennig pan dybir gryfder cyfamod da, gall canllawiau fod yn hyfyw a chyflawnadwy.

- 8.24 Mae hyn yn gyson â chanlyniadau ein hymgynghoriadau a dadansoddiad cynharach, sy'n awgrymu ei bod, gydag ond ychydig o ardaloedd yn eithriadau, yn hynod anodd i unrhyw ddatblygwr adeiladu eiddo diwydiannol tybiannol newydd, heb (ymhlith pethau eraill) osod rhagblaen da ar lefel rhentu uchel a rheolaeth dros y tir. Dylid fodd bynnag nodi bod y ffiniau rhwng datblygiad anhyfyw a hyfyw yn fach mewn nifer o leoedd, ac ni fyddai'n anymarferol i newidiadau bach mewn rhenti a geir a sicrwydd rhenti (h.y. sicrwydd y buddsoddw'r i sicrhau incwm rhent, yn arbennig yn y tymor byr) gael effaith ar allu'r sector preifat i gyflawni.
- 8.25 Mae yna hefyd rhyw fath o **farchnad 'dwy haen'**, lle mae datblygwyr/perchennog-feddianwyr, sy'n berchen ar dir ac sydd â phrofiad yn y sector datblygu, yn fwy abl ac yn fwy tebygol i gyflwyno cynllun hyfyw na datblygwyr tybiannol. Fodd bynnag, mae cymhellion grant yn aml yn rhan bwysig o'r gymysgedd cyllido.

Swyddfeydd

- 8.26 Cynhaliwyd ymarferiad tebyg ar gyfer **datblygiadau swyddfeydd**. Mae hyn eto yn seiliedig ar blot un erw a gan fabwysiadu gwybodaeth cyfartaledd rhent, cost adeiladu ac arenillion (yn seiliedig ar ddata EGi a CoStar dros y 5 mlynedd ddiwethaf o fewn pob ardal awdurdod lleol, ac ymgynghoriadau gyda datblygwyr ac asiantau). Mae'r canlyniadau bras i'w gweld yn y tabl isod:

Tabl 8-2: Canlyniadau gwerthuso diwydiannol (yn seiliedig ar blot 1 erw, sy'n cyfateb i ddatblygiad sy'n tua 25,000 troedfedd sgwâr)

Ystod rhent	Arenillion	Cost adeiladu	Hyfywedd	Sylwadau
£6.00 i £8.00 y droedfedd sgwâr	10%	£140 i £155 y droedfedd sgwâr	Anhyfyw dros ben	Colled gyffredinol o dros £2 miliwn
£6.00 i £8.00 y droedfedd sgwâr	6.5%	£140 i £155 y droedfedd sgwâr	Anhyfyw dros ben	Colled gyffredinol o dros £2 miliwn
£8.50 i £10.50 y droedfedd sgwâr	10%	£140 i £155 y droedfedd sgwâr	Anhyfyw dros ben	Colled gyffredinol o dros £2 miliwn
£8.50 i £10.50 y droedfedd sgwâr	6.5%	£140 i £155 y droedfedd sgwâr	Anhyfyw dros ben	Colled gyffredinol o dros £2 miliwn
£11.00 i £13.00 y droedfedd sgwâr	10%	£140 i £155 y droedfedd sgwâr	Anhyfyw dros ben	Colled gyffredinol o dros £2 miliwn
£11.00 i £13.00 y droedfedd sgwâr	6.5%	£140 i £155 y droedfedd sgwâr	Anhyfyw iawn	Colled gyffredinol £1 miliwn i £2 miliwn
£13.50 i £15.50 y droedfedd sgwâr	8%	£140 i £155 y droedfedd sgwâr	Anhyfyw iawn	Colled gyffredinol £1 miliwn i £2 miliwn
£13.50 i £15.50 y droedfedd sgwâr	6.5%	£140 i £155 y droedfedd sgwâr	Anhyfyw	Colled gyffredinol llai na £1 miliwn
£16.00 i £20.00 y droedfedd sgwâr	10%	£140 i £155 y droedfedd sgwâr	Anhyfyw iawn	Colled gyffredinol £1 miliwn i £2 miliwn i
£16.00 i £20.00 y droedfedd sgwâr	8%	£140 i £155 y droedfedd sgwâr	Anhyfyw	Colled gyffredinol llai na £1 miliwn

Ystod rhent	Arenillion	Cost adeiladu	Hyfywedd	Sylwadau
£16.00 i £20.00 y droedfedd sgwâr	6.5%	£140 i £155 y droedfedd sgwâr	Hyfyw	Elw datblygu derbyniol hyd at £19 psf
£20.50 i £25.00 y droedfedd sgwâr	10%	£140 i £155 y droedfedd sgwâr	Anhyfyw	Colled gyffredinol llai na £1 miliwn (hyd yn oed am £25 y droedfedd sgwâr)
£20.50 i £25.00 y droedfedd sgwâr	8%	£140 i £155 y droedfedd sgwâr	Hyfyw	Elw datblygu derbyniol ar £22.50 y droedfedd sgwâr
£20.50 i £25.00 y droedfedd sgwâr	6.5%	£140 i £155 y droedfedd sgwâr	Hyfyw	Elw datblygu derbyniol

Ffynhonnell: Dadansoddiad SQW

8.27 Mae amrediad hyd yn oed ehangach o amrywiadau o fewn y sector swyddfeydd nac sydd yn y sector diwydiannol. Mae hyn yn adlewyrchu'r gwahaniaeth rhwng y cynhyrchion sydd ar gael (yn amrywio o lety Gradd A yng nghanol dinas Caerdydd i barciau busnes i ganolfannau trefi eilaidd lle mae gofod swyddfa yn fwy tebygol o fod yn hen, uwchben eiddo manwerthu ac ati):

- Mae **lefelau rhent** yn amrywio o tua £6 y droedfedd sgwâr i dros £22 y droedfedd sgwâr, gyda thystiolaeth o drafodiadau uwch mewn rhai lleoliadau⁹¹.
- Eto **mae arenillion ar fuddsoddiad** (wedi'u priodoli i'r ystod hon o drafodiadau) yn amrywiol iawn, a hyd yn oed yn fwy dibynnol na'r sector diwydiannol ar leoliad, math/oedran yr eiddo a chryfder y cyfamod/ telerau les a sicrheir. Mae'r arenillion yn amrywio o 6.5%/ 7% (ar gyfer eiddo o ansawdd da, mewn lleoliadau dethol yng nghanol y ddinas gyda chryfder cyfamod rhesymol) i 12%, ar gyfer gofod llawr /lleoliad o ansawdd gwael a chryfder cyfamod gwan.
- Ar gyfer **cost adeiladu**, mae'r data BCIS diweddaraf⁹² eto'n adlewyrchu ystod eang o wahaniaethau daearyddol a gwahaniaethau eraill (fel uchod), ar gyfer swyddfeydd hyd at ddeulawr, gan arwain at ystod eang iawn o ffigurau adeiladu, gyda lefelau canolrifol cyfartalog o tua £145 y droedfedd sgwâr. Fodd bynnag, gall degraddau uchaf ac isaf weithiau fod tua 40% i 50% neu ragor yn uwch neu'n is na'r ffigur hwn. Yn anecdotaidd, dywedwyd wrthym y byddai'n mynd y tu hwnt i'r ffigur canolrifol hwn mewn nifer o leoedd. Rydym felly wedi mabwysiadu amrediad codi adeiladu newydd ar gyfer swyddfeydd rhwng £140 y droedfedd sgwâr a £155 y droedfedd sgwâr, er mwyn adlewyrchu'r farn uchod.

8.28 Mae ffactorau a gadwyd yn gyson yn cynnwys lwfans ar gyfer gwacter rhent (a osodir ar gyfer cyfartaledd o 6 mis, sy'n caniatáu iddo gael ei osod mewn camau dros 12 mis), elw datblygwr yn 15%, ffioedd proffesiynol yn 8% a chostau cyllido yn 5%.

8.29 Mae'r gwerthusiadau'n dangos bod **ym mhob achos, pan ddefnyddir lefelau rhent cyffredinol "fforddiadwy", nid yw cynlluniau yn hyfyw**. Mae yna fan penodol fodd bynnag,

⁹¹ Fel yr esboniwyd yn gynharach, mae'r amrywiad hwn mewn data hefyd yn adlewyrchu'n rhannol nifer y trafodiadau a adroddwyd gan EGi ac CoStar.

⁹² Ffynhonnell data gwybodaeth cost adeiladu yw BCIS a gedwir gan RICS ac a'i defnyddir yn eang yn y diwydiant adeiladu ac eiddo. Gweler <https://www.rics.org/uk/products/data-products/>.

lle mae rhenti yn mynd yn agos i £20 y droedfedd sgwâr a chyflawni lefelau da o arenillion (tua 6.5%) i adlewyrchu'r cyfamodau gosod cryf. **Yn achos Caerdydd, fel mae'r farchnad yn awgrymu, mae'n sicr yn bosibl i ddatblygu'n hyfyw, o ganlyniad i renti canol y ddinas am ofod o ansawdd yn uwch na £20 y droedfedd sgwâr, gyda rhagolygon da am arenillion.**

- 8.30 Mewn mannau eraill, mae graddau'r 'anhyfywedd' yn amrywio'n sylweddol, o gynlluniau mewn lleoliadau gwael, gyda lefelau rhent isel ac arenillion gwael, yn cynhyrchu ffigurau negatif yn y band £3 miliwn i £4 miliwn. Nid yw'r rhain yn adlewyrchol o sefyllfaoedd adeiladu newydd, gan na fyddai'r lefelau rhent a gynhyrchir gan y dadansoddiad yn adlewyrchu'r 'gyfradd bresennol' ar gyfer eiddo modern yn y lleoliadau hyn, felly mae'r diffygion sy'n dangos wedi'u gor-ddweud. Mae cynlluniau sydd â lefelau rhwng £14 y droedfedd sgwâr a £16 y droedfedd sgwâr yn dangos yn fwy realistig y sefyllfa osod ar gyfer swyddfeydd modern yn yr ardaloedd hyn - ond eto, mae adenillion negatif yn yr amrediad o hyd at £1 miliwn.
- 8.31 Mae hyn eto'n rhesymol gyson gyda chanlyniadau ein hymgyngoriadau a'n dadansoddiad sy'n awgrymu, **gyda lleoliadau megis Caerdydd a rhannau o'r Gogledd Ddwyrain yn eithriadau, ei bod yn anodd iawn i unrhyw ddatblygwr adeiladu eiddo swyddfeydd tybiannol newydd**, heb lefel dda o osod rhagblaen gyda rhent uchel, a rheolaeth dros y tir ac amrywiadau allweddol eraill.

Unedau hybrid

- 8.32 Cynhaliwyd y gwerthusiadau swyddfa uchod gan dybio cynnyrch o ansawdd uchel, wedi'i gynllunio i safonau swyddfeydd safonol ac yn adlewyrchu'r math o eiddo a ddatblygwyd dros y 10- 15 o flynyddoedd diwethaf. **Yn ystod y blynyddoedd diwethaf, fodd bynnag, gwelwyd symudiad sylfaenol yn y math a lleoliad eiddo a ystyrir yn dderbyniol ar gyfer dibenion swyddfa.** Mae hyn yn cynnwys unedau 'hybrid', wedi'u hadeiladu i fanyleb 'ystod ganolig', y gellir eu defnyddio ar gyfer amrediad o ddibenion, yn cynnwys swyddfeydd, yn ogystal â threfn byrddau gweithio a defnyddiau gofod gweithio eraill.
- 8.33 Mae costau adeiladu llety o'r fath yn sylweddol is na'r fanyleb swyddfeydd safon uchel. Felly rydym wedi cynnal cyfres o werthusiadau generig ar gyfer cynnyrch mewn lleoliad 'sydd ddim yn ganol dinas', gan ddefnyddio lefelau rhent swyddfa mwy cyraeddadwy o amgylchych wlad, ynghyd â chostau BCIS dnagosol ar gyfer manyleb adeilad defnydd cymysg, ond gyda'r tybiaethau eraill yn aros fel uchod:
- Gydag arenillion o 8% a lefelau rhent rhwng £10 y droedfedd sgwâr a £14.50 y droedfedd sgwâr, mae'r gwerthusiadau yn negatif, fodd bynnag ar rent o £14.50 y droedfedd sgwâr, mae'r cynllun yn agosáu at fod yn hyfyw.
 - Gan dybio cyfamod tenant gwell (ac felly arenillion gwell o 6%), a rhent canol y raddfa o £12 y droedfedd sgwâr, mae'r gwerthusiad yn rhoi gwerth tir positif o bron i £270,000. Mae hyn yn dangos, yn yr amgylchiadau cywir, y gallai cynnyrch o'r fath o bosibl gyrraedd sefyllfa o hyfywedd, a bod yn atyniadol i'r sector preifat.

Tir

- 8.34 Er bod y dadansoddasid yn y bennod hon wedi canolbwyntio'n bennaf ar swyddfeydd a safleoedd diwydiannol, mae mynediad at dir datblygadwy gyda chefnogaeth seilwaith yn hollbwysig. Fodd bynnag, mae perchnogion tir yn aml yn amharod i ryddhau tir ar gyfer datblygu cyflogaeth ac mae'r cyflenwad o dir cyflogaeth weithiau'n cael ei afliwio gan safleoedd sydd wedi'u clustnodi ers peth amser, ond sydd wedi bod yn anodd iawn i'w cyflwyno⁹³. Mae sicrhau bod portffolio o dir datblygadwy yn debygol o fod yn elfen bwysig strategaeth yn y dyfodol.

Casgliadau

- 8.35 Gan adlewyrchu'r dadansoddiad o'r farchnad yn Rhan II, mae heriau eang ar gyfer y dyfodol er mwyn cyflwyno eiddo masnachol. Mae llawer o'r rhain yn gyffredin ledled y DU, er eu bod yn arbennig o ddwys yn y rhan fwyaf o Gymru, y tu allan i rannau o'r De Ddwyrain a'r Gogledd Ddwyrain. Mae hyn yn dangos yr angen am ymyrraeth sector cyhoeddus, er fel y mae'r gyfres o werthusiadau gwaelodlin yn dangos, mae'n bosibl dod â rhai cynlluniau yn agos at hyfywedd (ac yn achos marchnad swyddfeydd Caerdydd, mae datblygiad yn ymddangos yn amlwg yn fasnachol hyfyw).
- 8.36 Yng ngoleuni'r achos a ddangoswyd ar gyfer ymyrraeth, mae Pennod 9 yn ystyried maint posibl ymyrraeth bosibl Llywodraeth Cymru yn y farchnad.

⁹³ Amlygwyd y pwynt hwn mewn ymgynghoriad gan gynrychiolwyr awdurdodau lleol yn ogystal â datblygwyr ac asiantau

9. Maint yr ymyrraeth

Crynodeb

- Yn seiliedig ar dystiolaeth y galw a ddyfynnwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn a'r gwerthusiadau gwaelodlin a nodir ym Mhennod 8, rydym wedi amcangyfrif 'angen' posibl am ymyrraeth sector cyhoeddus er mwyn cynorthwyo i gyflwyno o leiaf 900,000 troedfedd sgwâr o ofod llawr masnachol dros gyfnod o dair blynedd dreigl. Dylid ystyried hyn yn 'dybiaeth cynllunio' ddangosol, yn hytrach na tharged ar gyfer ymyrraeth.
- Er mwyn cyflawni hyn, mae achos cryf dros bresenoldeb parhaus Llywodraeth Cymru yn y farchnad, yn arbennig mewn sicrhau cyflenwad o dir datblygadwy o ansawdd da.

Rhagymadrodd

- 9.1 Mae penodau blaenorol wedi dangos bod angen ar gyfer gofod llawr masnachol newydd, ond mae'r cyflenwad yn brin ac mae gwerthusiad o ddatblygiadau swyddfeydd a diwydiannol mewn ystod o leoliadau yn dangos diffygion eang. Yn y cyd-destun hwnnw, mae dadl gref dros ymyrraeth gan Lywodraeth Cymru (a'r sector cyhoeddus yn gyffredinol).
- 9.2 Mae'r bennod hon yn ystyried **maint posibl yr ymyrraeth** y gallai Llywodraeth Cymru a phartneriaid sector cyhoeddus eraill fod am gynllunio ar ei chyfer mewn termau meintiol, gan adeiladu ar y dadansoddiad blaenorol o'r farchnad. Mae hefyd yn ystyried y cysyniad ar gyfer cynnal 'fflôt' o eiddo masnachol i gefnogi'r farchnad yn barhaus.

Nodi maint yr ymyrraeth bosibl

Swm gofod llawr

- 9.3 Er mwyn amcangyfrif swm y gofod llawr fydd angen i Lywodraeth Cymru efallai ei gyflwyno heb ddarpariaeth gan y farchnad, fe wnaethom ystyried cyfanswm y 'gofyniad' seiliedig ar ragfynegi cyflogaeth a amlinellir ym Mhennod 4 yn erbyn y gyfres o werthusiadau gwaelodlin a ddisgrifir ym Mhennod 8. Ystyriodd y rhain wybodaeth am rent, arenillion a chost adeiladu ar gyfer cyfres o gynlluniau 'safonol' dangosol ym mhob ardal awdurdod lleol ar draws Cymru gan ddefnyddio data EGi a CoStar er mwyn asesu hyfywedd tebygol. Yn seiliedig ar y gwerthusiadau gwaelodlin, gwnaethom aseinio 'ffactor ymyrraeth' tybiannol ar gyfer cynlluniau swyddfeydd a diwydiannol ar raddfa rhwng 0 ac 1 (lle mae 1 yn arwydd o anhyfywedd sylweddol ac yn tybio nad oes unrhyw ddatblygiad yn debygol heb ymyrraeth, i 0 lle tybir bod y farchnad yn gweithredu). Yna addaswyd y ffactorau seiliedig ar y gwerthusiad yn seiliedig ar sylwadau'r rhanddeiliaid (ac adolygiad tir cyflogaeth a gwybodaeth arall) a ystyriwyd fel rhan o'r ymchwil hwn. Mae rhagor o fanylion am y dull a ddefnyddiwyd, yn cynnwys y ffactorau ymyrraeth tybiedig, i'w gweld yn Atodiad C.
- 9.4 Yna cymhwyswyd y ffactor ymyrraeth ar gyfer cyfanswm rhagamcaniad y gofod llawr a ddeilliodd o bob amcangyfrif o dwf cyflogaeth i roi lefel ddangosol o alw posibl y *gallai* fod angen ymyrraeth Llywodraeth Cymru /sector cyhoeddus ei ddarparu. Nodir hyn yn y tabl

isod, gan dybio rhaglen dreigl tair blynedd o ymyrraeth (yn seiliedig ar yr amser sydd ei angen i gyflwyno safleoedd newydd a'r angen i gadw ar y blaen i'r galw):

Tabl 9-1: Tybiaeth cynllunio ymyrraeth sector preifat dangosol dros raglen dreigl 3 blynedd

	Seiliedig ar ddata 2009-18	Seiliedig ar ddata 1996-2018
De Ddwyrain Cymru	745,000	329,000
De Orllewin a Chanolbarth Cymru	837,000	340,000
Gogledd Cymru	790,000	231,000
Cymru	2,373,000	900,000

Ffynhonnell: SQW

- 9.5 Fel y nodir yn Adran 4, mae defnyddio amcangyfrifiad mwy ceidwadol yn rhoi tybiaeth cynllunio y gallai fod angen i ymyrraeth Llywodraeth Cymru ddarparu **o leiaf 900,000 troedfedd sgwâr** dros gyfnod o dair blynedd (sy'n cyfateb i o leiaf 300,000 troedfedd sgwâr y flwyddyn). Dosbarthir hyn yn gymharol gyson ar draws y tri rhanbarth ac mae'n cynnwys swyddfeydd a gofod llawr diwydiannol: er bod swm y gweithgarwch economaidd a chyflogaeth yn sylweddol fwy yn Ne Ddwyrain Cymru nag yn unman arall, mae'r ffactorau ymyrraeth a ddefnyddir uchod yn tybio y bydd y rhan fwyaf o ddatblygiad yng Nghaerdydd, a llawer o'r datblygiad yng Nghasnewydd, Sir Fynwy a Bro Morgannwg, yn cael ei gyflwyno heb ymyrraeth (er y bydd cynlluniau unigol yn ymwneud â chynigion buddsoddiad penodol yn y lleoliadau hyn a fydd yn rhoi achos economaidd cryf dros ymyrraeth gyhoeddus a dylid eu hystyried fel sy'n briodol).

Gofyniad tir

- 9.6 Gan fabwysiadu'r amcangyfrifon ceidwadol a nodir uchod, rydym yn tybio gofyniad tir bras o un erw i 25,000 troedfedd sgwâr o ddatblygiad (yn seiliedig ar ddwysedd datblygu cyfartalog). Mae hyn yn trosi i angen i alluogi (drwy gaffael, pan nad yw tir mewn meddiant cyhoeddus eisoes, darpariaeth seilwaith a'r mesurau eraill a amlinellir yn yr adroddiad) cyflenwad o tua 36 erw o dir datblygadwy, o ansawdd da, dros gyfnod treigl o dair blynedd. Dadansoddir hyn fesul rhanbarth yn Nhabl 9-2, er y dylid nodi y bydd darpariaeth safleoedd strategol o arwyddocâd rhanbarthol yn dod mewn pecynnau llawer mwy ar y cyfan.
- 9.7 Yn ymarferol, ac o gofio'r cyfnod paratoi er mwyn caffael tir addas, sicrhau caniatâd cynllunio a datrys unrhyw faterion seilwaith ar y safle ac oddi arno, **dylid rhoi ystyriaeth i flaenraglen pum mlynedd o ddaliadau tir** i ddiwallu'r angen am ofod llawr uwch, er mwyn bodloni unrhyw newidiadau tebygol yn y galw ac amodau'r farchnad:

Tabl 9-2: Gofyniad tir datblygadwy treigl dangosol (erwau), yn seiliedig ar duedd hirdymor

	Gofyniad 3 blynedd	Gofyniad 5 mlynedd
Gogledd Cymru	9	15
De Orllewin a Chanolbarth Cymru	14	23
De Ddwyrain Cymru	13	22
Cymru	36	60

Ffynhonnell: SQW

Cadw cyfrif ar y tybiaethau cynllunio

- 9.8 Gyda'r ffigurau amcangyfrifedig o'r 'galw' ym Mhennod 4, dylid ystyried y tybiaethau cynllunio ar gyfer ymyrraeth Llywodraeth Cymru / sector cyhoeddus fel rhai dangosol iawn:
- Fel y mae'r dadansoddiad yn yr adroddiad hwn yn ei ddangos, mae '**angen**' a '**galw**' **yn aml yn benodol-leol ac yn ymwneud cymaint ag ansawdd a math ag ydyw â swm**. Mae'r argymhellion yn ymwneud â lleoliad ar ddiwedd Penodau 5-7 yn amlinellu'n fras lle, ac ar ba fath o eiddo, y dylid canolbwyntio ymyrraeth: mae hyn yn debyg i'r argymhellion a wnaed mewn adroddiadau blaenorol ar ymyriadau'r farchnad eiddo a baratowyd yn 2014 a 2017, ond dylid ei adolygu'n rheolaidd
 - Mae'r swm cynllunio ymyrraeth uchod wedi'i seilio ar dwf cyflogaeth net. Fodd bynnag, mae'n debygol bod **llawer o weithgarwch economaidd yn cael ei letya mewn eiddo sydd yn is ei safon na'r gorau ar gyfer gofynion busnes modern** ac mae felly'n debygol o gynhyrchu galw am ofod llawr sydd ddim o reidrwydd yn gysylltiedig â thwf swyddi. Dyfynnwyd y mater hwn yn eang yn yr ymgynghori, ac mae'n debygol o gael effaith negyddol ar gynhyrchiant o fewn y sail busnes presennol
 - **Bydd cadw golwg glir ar ddarpariaeth diweddar a'r hyn sydd wedi'i gynllunio a monitro rhagamcaniadau cyflogaeth (a gofod llawr) yn y dyfodol yn bwysig**, os ydym am ddiwallu'r gofynion llety ar gyfer busnesau. Yn hynny o beth, byddai gwybodaeth gyson gan awdurdodau cynllunio lleol yn ddefnyddiol, a gallai fod achos dros gomisiynu rhagolygon econometrig pwrpasol wedi'u cysylltu i ofynion tir a gofod llawr yn y dyfodol. Byddai hyn yn cynorthwyo i roi amcangyfrifon mwy cadarn o'r galw ar angen am ymyrraeth yn y dyfodol, a gallai awdurdodau cynllunio lleol hefyd ei ddefnyddio i lywio'r broses adolygu tir cyflogaeth.

Yr achos dros gynnal 'fflôt' o eiddo masnachol

- 9.9 Ystyriaeth benodol yn y briff ar gyfer yr astudiaeth hon oedd **i ba raddau y dylai Llywodraeth Cymru geisio cynnal 'fflôt' o eiddo masnachol** sydd ar gael i'r farchnad. Y sail resymegol ar gyfer hyn yw mewn amodau o dangyflenwad eang a hyfywedd heriol, mae cyflenwad newydd (lle ei fod o'r ansawdd cywir ac yn y lleoliad iawn) yn debygol o gael ei lyncu'n gyflym, gyda fawr ddim stoc parod yn weddill i fod ar gael i ddenu buddsoddwyr newydd neu alluogi'r farchnad i droi. Ar yr un pryd, os bydd y sector cyhoeddus yn gadael y farchnad, gall fod yn anodd mynd yn ôl i mewn iddi yn ddiweddarach.
- 9.10 Felly, mae dadl gref dros bresenoldeb brysur parhaus yn y farchnad. Mae nodi'r swm 'gorau' o ofod llawr datblygedig y dylai'r sector cyhoeddus ei ddal ar unrhyw amser penodol yn anodd, o gofio'r ffactorau ynglŷn â lleoliad ac ansawdd a amlygwyd yn gynharach. Fodd bynnag:
- Rhan hollbwysig o unrhyw strategaeth fydd **darparu tir datblygu addas** (ynghyd â'r fframwaith cynllunio angenrheidiol, seilwaith ar y safle ac oddi arno ac yn barod i'w ddatblygu) neu gadw tir o'r fath mewn dwylo cyhoeddus er mwyn sicrhau bod eiddo yn gallu cael ei gyflwyno yn gyflym ac ar yr adeg gywir. **Dylai 'strategaeth tir' fod yn rhan annatod o'r trefniadau 'fflôt'**, gan o bosibl ystyried cyflenwad safleoedd tair i bum mlynedd treigl ymlaen llaw, wedi'u lleoli'n addas ac o'r ansawdd gorau i

ddarparu'r ystod o lety sydd ei angen. Yn y cyd-destun hwn, bydd dull ar y cyd ar gyfer blaenoriaethu safle strategol a chyllido seilwaith yn bwysig, gan weithio gyda'r partneriaethau Bargaen Ddinesig/Bargaen Twf ac awdurdodau cynllunio lleol fel sy'n briodol

- O ran eiddo, yn ddelfrydol dylai wastad fod **un flwyddyn gwerth o alw ar gael ar gyfer ei feddiannu ar unrhyw adeg** (h.y. tua 300,000 troedfedd sgwâr, gan ddefnyddio'r tybiaethau galw ceidwadol). Dylid ystyried hyn ar sail ranbarthol, a'i "ddosbarthu" er mwyn adlewyrchu'r cydbwysedd rhwng y galw am ofod diwydiannol a swyddfeydd, maint y gofod llawr i ddiwallu anghenion busnes (unedau bach a mwy), a'r gofynion o ran lleoliad (canol tref, cyrion tref, tu allan i'r dref, cysylltiadau da ac ati, a amlygir yn y dadansoddiad o'r farchnad).
- Rhan o'r rheswm dros gynnal 'fflôt' o eiddo masnachol sy'n eiddo i'r sector cyhoeddus yw er mwyn galluogi'r **farchnad i droi**. Fel y mae'r dadansoddiad marchnad ranbarthol yn ei ddangos, mewn nifer o achosion, caiff gallu cwmnïau i ehangu ei lesteirio gan ddiffyg gofod tyfu addas; yn ei dro, mae hyn yn cyfyngu ar argaeledd gofod ar gyfer newydd ddyfodiaid. Mae'n amlwg bod angen cydbwysedd rhwng cynnal elfen o gapasiti sbâr i ddarparu ar gyfer troi'r farchnad, tra'n sicrhau digon o dderbyniadau rhent (ac ar gynllun unigol, cynnal lefel ddigonol o feddiannaeth i sicrhau lleoliad busnes atyniadol a phrysur).
- Bydd y **gallu i ail-fuddsoddi** hefyd yn bwysig mewn cynnal presenoldeb parhaus yn y farchnad. Gallai opsiynau megis creu cyfrwng datblygu a gefnogir gan ased, a gaiff ei drafod yn y bennod nesaf, fod yn bwysig ar gyfer y cysyniad 'fflôt', gan roi enillion hirdymor i Lywodraeth Cymru (ac o bosibl partneriaid lleol a ranbarthol) ochr yn ochr ag ymgysylltu'n hirdymor â'r farchnad.

9.11 Yn gyfochrog â'r blaenoriaethau "fflôt" cyhoeddus a nodir uchod, bydd cyflawni lefelau darpariaeth yn unol â'r tybiaethau cynllunio uchod hefyd yn cynnwys ystod o fesurau yn canolbwyntio lle bo hynny'n bosibl ar alluogi'r sector preifat i ddarparu eiddo gyda chyn lleied o ymyrraeth â phosibl. Mae'r bennod nesaf yn nodi'r rhain ac yn ystyried yr amgylchiadau lle byddent yn fwyaf perthnasol.

10. Opsiynau ar gyfer ymyrraeth

Crynodeb

- Mae ystod o opsiynau ymyrraeth posibl ar gael i'r sector cyhoeddus. Yn seiliedig ar yr egwyddor mai nod yr ymyrraeth ddylai fod annog datblygiad marchnad fasnachol yn breifat lle bo hynny'n bosibl, rydym wedi cynnal cyfres o werthusiadau datblygu i nodi lle gall ymyriadau safle-benodol gynorthwyo i droi gwerthusiad negyddol yn un cadarnhaol.
- Ochr yn ochr â'r ymyriadau safle-benodol hyn, mae cyfres o opsiynau ymyrraeth 'strategol' yn cynnwys sefydlu Cronfa Ddatblygu Leol, Panel Partner Datblygu a phortffolio tir sector cyhoeddus, gyda'r dewis o gyllido sector cyhoeddus llawn yn yr achosion hynny lle na fydd unrhyw ffurf ar gymhorthdal yn gwneud cyflawni masnachol yn realistig hyfyw, er gwaethaf angen economaidd a chymdeithasol.
- Ar draws yr holl opsiynau hyn, bydd dull 'a rennir' gyda'r awdurdodau lleol a'r rhanbarthau yn bwysig, fel ag y bydd cynnal cronfa gref o arbenigedd ym maes datblygu.

Rhagymadrodd

10.1 Mae nifer o opsiynau y gallai Llywodraeth Cymru eu hystyried er mwyn darparu lefel y datblygu ychwanegol a amlygir ym Mhennod 9, yn cynnwys, ond heb ei gyfyngu i, berchnogaeth uniongyrchol a buddsoddiad. Mae'r bennod hon yn ystyried y rhain ymhellach ac mae wedi'i threfnu mewn pedair adran:

- Yn gyntaf, mae'n nodi'r **ystod o wahanol fathau o ymyriadau** y gallai'r sector cyhoeddus eu defnyddio i ddarparu datblygiad pan na all y farchnad weithredu ar ei phen ei hun. Er mwyn dangos pa mor effeithiol y gallai'r rhain fod yng nghyd-destun Cymru, mae'n cyflwyno canlyniadau rhai gwerthusiadau dangosol, sy'n dangos lefel yr ymyrraeth fyddai ei hangen i droi gwerthusiad datblygiad yn gadarnhaol.
- Mae'r ail adran yn adeiladu ar hyn drwy amlinellu cyfres o **opsiynau ar gyfer ymyriadau ar lefelau cynllun/safle-benodol a strategol** - y gallai rhai ohonynt, neu bob un ohonynt, lunio rhan o Gynllun Cyflenwi Eiddo Llywodraeth Cymru.
- Mae'r drydedd adran yn nodi rhai **ystyriaethau partneriaeth a chyflawni** ehangach a fydd yn tanategu rhaglen ymyrraeth.
- Yn olaf, mae'r bedwaredd adran yn crynhoi'r **manteision a'r effeithiau posibl** y gallai rhaglen o ymyrraeth yn y farchnad eiddo masnachol ei chefnogi.

Mathau o ymyriadau

10.2 Mae nifer o ffyrdd y gallai'r sector cyhoeddus (mewn egwyddor) ymyrryd yn y farchnad er mwyn cynyddu rhagolygon darpariaeth. Mae'r rhain yn cynnwys mesurau i **leihau risgiau** i ddatblygwyr, **lleihau costau uniongyrchol**, **byrhau amserlenni** (ac felly ansicrwydd a bod yn agored i gostau daliad) a **chefnogi cyflenwad tir**.

- 10.3 Mae 'dewislen' gyffredinol o opsiynau i'w gweld yn y tabl isod. Bydd ymarferoldeb pob un o'r rhain yn dibynnu ar gyd-destun y farchnad ac ar gymorth gwladwriaethol ac ystyriaethau eraill, a nodir mewn rhagor o fanylder yn ddiweddarach yn y bennod hon:

Tabl 10-1: Ymyriadau sector cyhoeddus posibl

Nod	Gweithredu	Disgrifiad
Lleihau risgiau	Lleihau'r perygl o gyfnodau o wacter ac ansicrwydd o ran gosod	Sicrhau prif les (yn cynnwys meddiannaeth sector cyhoeddus uniongyrchol) ar y cyfan neu rannau o'r gofod, am amserlen benodol
	Cyflawni ar faterion ar y safle ac oddi arno	Cyfrannu at / cyflawni seilwaith, cyfleustodau, gofynion a106 ac ati
	Cyflawni materion ar y safle	Cyfrannu at / cyflawni gwaith dadlygru, dargyfeirio cyfleustodau, rhywogaethau gwarchodedig, draeniad trefol cynaliadwy, abnormalau eraill ac ati
	Lleihau risgiau'r farchnad	Trefniadau prif les hwy, er mwyn rhoi mwy o sicrwydd i'r datblygwr i oresgyn lefelau rhenti amrywiol, galw anhysbys, cyfnod cychwynnol hir o wacter rhent neu gyfnodau di-rent, cryfder cyfamod gwael, neu alw am delerau les mwy hyblyg (e.e. prydles i tymor byr, dim adolygiadau mynegeio, cymalau gadael cynnar ac ati)
	Caniatadau cynllunio rhagblaen	Trafod amodau cynllunio priodol
Lleihau costau uniongyrchol	Lleihau cost tir	Caffael partner datblygu drwy broses gystadleuol i gyflawni cynllun yn unol â chaniatâd cynllunio (sylwer nad yw hyn yn golygu mesurau i gymorthdalu cost prynu tir yn hytrach defnyddio mecanweithiau i sicrhau bod costau tir yn adlewyrchu gwerthoedd defnydd yn y pen draw
	Dadrisgio costau seilwaith safle	Ariannu rhan neu'r cyfan o'r costau seilwaith drwy grant
	Gwella mynediad at/fforddiadwyedd cyllid	Darparu benthyciadau ar gyfer cyllido datblygiad (naill ai ar delerau masnachu neu gydag elfen o gymorth gwladwriaethol)
	Lleihau ansicrwydd ynglŷn â chostau hirdymor	Lleihau ardrethi eiddo gwag ac ati; er enghraifft drwy eithriadau ardrethi busnes (e.e. cynlluniau Parth Menter lleol)
Lleihau ansicrwydd o ran amseriad amserlenni	Lleihau ansicrwydd cynllunio	Cyflwyno cyfnodau cymeradwyo amserlenni / prosesu cyflymach
	Gohirio taliadau	Gohirio ymrwymadau taliad tir nes ei fod wedi'i osod
Cefnogi cyflenwad tir	Defnyddio tir cyhoeddus	Gwneud tir cyhoeddus ar gael ar delerau'r farchnad neu gydag elfen o gymorth gwladwriaethol i ddiwallu anghenion hyfywedd defnydd cyflogaeth diffiniedig (fesul safle neu ar draws portffolio)
	Caffael tir	Caffael tir ac yna rhoi hwn ar gael i ddatblygwyr lleol yn dilyn proses caffael agored (fesul safle neu fel portffolio)
	Hwyluso cyfnewid tir	Negodi caffael tir, i alluogi cwmnïau presennol i symud i eiddo newydd a darparu ar gyfer eu cynlluniau ar gyfer tyfu. Mae hwn yn fwy o ymyrraeth cymorth busnes uniongyrchol yn hytrach nag un sy'n canolbwyntio ar gyflenwad eiddo masnachol fel 'seilwaith'. Fodd bynnag, mae'n bosibl yn elfen hollbwysig mewn unrhyw strategaeth, er mwyn cael twf busnes o fewn rhanbarth (neu yng Nghymru yn gyffredinol), drwy ei helpu i symud

Nod	Gweithredu	Disgrifiad
		i eiddo newydd/estynedig, tra ar yr un pryd canfod ateb ar gyfer ei eiddo presennol
Moderneiddio y stoc bresennol	Prynu ac ailwampio stoc ddarfodedig	Caffael eiddo diwydiannol (a swyddfeydd) ddarfodedig sydd ddim yn bodloni'r gofynion modern mwyach a'u 'hailgylchu' ar gyfer defnydd amgen. Yn ogystal â darparu cyfleusterau 'newydd', gallai hyn leihau'r bargod o stoc eilaidd a rhoi manteision amgylcheddol.

Ffynhonnell: SQW

Troi gwerthusiad datblygiad yn un cadarnhaol: Deall effaith bosibl ymyrraeth

- 10.4 Er mwyn cynorthwyo i ddeall effaith y gwahanol opsiynau ymyrraeth rydym wedi cynnal nifer o werthusiadau generig. Defnyddiodd y rhain yr un fethodoleg gwerthuso a ddisgrifir ym Mhenod 8 er mwyn sicrhau cymhariaeth gadarn ac i ddeall natur a maint ymyrraeth a fyddai ei angen i droi'r gwerthusiad yn gadarnhaol.
- 10.5 Mae'r holl werthusiadau a gynhaliwyd wedi'u seilio ar gynlluniau diwydiannol ac yn tybio'r canlynol:
- Cynllun **'hyfywedd isel'** (rhent isel, arenillion gwan)
 - Cynllun **'hyfywedd canolig'** (lefelau rhent ac arenillion rhesymol)
 - Cynllun **'hyfywedd uchel'** (yn gymharol) (gyda lefelau rhent da ac arenillion rhesymol).
- 10.6 Er mwyn deall lefelau'r ymyrraeth sydd eu hangen i gynhyrchu gwerth tir gweddilliol rhesymol, mae nifer o newidynnau wedi'u newid, sy'n gysylltiedig ag ymyriadau sector cyhoeddus penodol:
- Ar gyfer y cynllun **hyfywedd uchel**, mae'r lefel rhent yn aros yr un fath. Fodd bynnag, **cynigir y caiff hyn ei gefnogi gan y sector cyhoeddus** (er enghraifft, drwy gymhorthdal tymor byr ar delerau cymorth gwladwriaethol neu feddiannaeth sector cyhoeddus cyfyngedig), a fydd yn arwain at well arenillion, dim angen am lwfans gwacter rhent, ac elw datblygwr is (gan y bydd risg i'r datblygwr wedi'i leihau'n sylweddol gan y sicrwydd rent cychwynnol). Bydd hyn yn rhoi gwerth tir cadarnhaol, ar lefel y credir fyddai'n annog gwerthiant gan y perchennog tir.
 - Ar gyfer y cynllun **hyfywedd canolig**, mae'r opsiwn ymyrraeth yn gweld lefelau rhent yn cynyddu, ar sail **meddiannaeth sector cyhoeddus hirdymor neu drefniant prif les, gyda'r bwriad o geisio codi lefelau rhent yn gyffredinol yn yr ardal**. Bydd hyn yn arwain at well arenillion, dim angen am lwfans gwacter rhent, ac elw is i'r datblygwr (oherwydd eto bydd risg i'r datblygwr yn cael ei leihau'n sylweddol gan y sicrwydd hirdymor / prif les). Bydd hyn yn rhoi gwerth tir cadarnhaol, unwaith eto ar lefel y credir fyddai'n annog gwerthiant gan y perchennog tir.
 - Ar gyfer y cynllun **hyfywedd isel**, mae'r holl ffactorau ymyrraeth a fabwysiadwyd yn y sefyllfa ganolig wedi cael eu cymhwyso yma. Fodd bynnag, nid yw hyn yn dal yn cyflawni datblygiad hyfyw a gwerth tir gweddilliol cadarnhaol. **Felly mae angen dulliau ymyrraeth pellach, a fyddai'n golygu amrediad o'r rheini a nodir uchod**

- yn talu am rai o'r costau ar y safle / oddi ar y safle, darparu rhyw fath o 'gyllid llenwi bwlch' (neu wneud buddsoddiad menter ar y cyd yn y cynllun), darparu benthyciad ar gyfradd a ffafirir ac ati. At ddibenion y gwerthusiad hwn rydym wedi dangos y cyfraniad cyhoeddus hwn fel £500k, sy'n rhoi darlun o werth yr ymyrraeth sydd ei angen mewn cynlluniau o'r fath (neu leoliadau gwerth isel), er mwyn troi'r gwerth tir gweddilliol yn gadarnhaol.

10.7 Mae canlyniadau'r gwerthusiadau wedi'u nodi yn y tabl iod:

Tabl 10-2: Canlyniadau gwerthusiad diwydiannol dangosol, gydag opsiynau ymyrraeth

DEVELOPMENT TYPE	Typical Low Performing Industrial	Typical Low Performing Industrial - Intervention Option	Typical Mid-Range Performing Industrial	Typical Mid-Range Performing Industrial - intervention option	Typical High Performing Industrial	Typical High Performing Industrial - Intervention Option
Rent £	4.50	6.00	6.00	7.50	8.50	8.50
Construction	BCIS Median (Advance factories)	BCIS Median (Advance factories)	BCIS Median (Advance factories)	BCIS Median (Advance factories)	BCIS Median (Advance factories)	BCIS Median (Advance factories)
Net Rent £	107,811	143,748	143,748	179,685	203,643	203,643
Yield	10.0%	6.0%	7.5%	5.5%	7.5%	6.3%
Rent Free / Void (months)	6.0	0.0	6.0	0.0	6.0	0.0
GROSS DEVELOPMENT VALUE £	7,940,939	2,984,124	2,366,719	3,087,025	1,577,465	3,154,930
Construction Cost - Rate £ psf	72.84	72.84	72.84	72.84	72.84	72.84
Developer Profit Commercial (on cost)	15.00%	10.00%	15.00%	10.00%	15.00%	12.50%
PUBLIC CONTRIBUTION TO COSTS		500,000				
TOTAL COSTS £	2,768,851	2,192,057	2,783,499	2,707,438	2,799,259	2,758,837
RESIDUAL LAND VALUE £	-1,800,534	64,786	-1,042,144	370,076	-332,340	310,470

Ffynhonnell: SQW

10.8 Er bod y gwerthusiadau a ddisgrifir uchod wedi addasu rhai meini prawf er mwyn goresgyn diffygion gwerthuso, mae nifer o newidynnau eraill y gellid hefyd eu targedu er mwyn perswadio datblygwr i gyflwyno cynllun.

Opsiynau ar gyfer ymyrraeth

Opsiynau 'safle-benodol'

10.9 Yn seiliedig ar y gwerthusiadau dangosol hyn a'r 'ddewislen' o fathau ymyrraeth cyffredinol, rydym wedi nodi nifer o rwystrau cyffredin i ddatblygu a'r mesurau y gallai Llywodraeth Cymru (a'r sector cyhoeddus yn gyffredinol) eu cymryd i'w datrys er mwyn sicrhau bod datblygiad yn digwydd. Mae'r tabl isod yn adolygu'r opsiynau hyn, gan eu 'graddio' yn unol â graddfa maint yn mynd o gynnig cwbl hyfyw y dylai datblygwr lleol allu ei gyflawni'n hawdd ar un pen i gynllun anhyfyw ar y pen arall, lle mae methiant marchnad clir a dim diddordeb preifat:

Tabl 10-3: Ymyrraeth sector cyhoeddus posibl, yn ôl sefyllfa hyfywedd

Rhwysterau i ddatblygu / sefyllfa hyfywedd	Ymyrraeth sector cyhoeddus
Datblygiadau lle mae'r cynllun yn agos i fod yn hyfyw / cyflawnadwy gan y sector preifat heb angen ymyrraeth ariannol uniongyrchol gan y sector cyhoeddus	- Sector cyhoeddus yn cadw dadansoddiad/cronfa ddata o ymholiadau a'r galw - Protocolau cynllunio i fod wedi'u datblygu'n well; wedi'u hyrwyddo ar gyfer safleoedd penodol - Gwybodaeth allweddol safle / cronfa ddata i gael ei datblygu er mwyn cynorthwyo datblygwyr - Darpariaeth cyllid ar delerau masnachol (e.e. drwy Fanc Datblygu Cymru) i gynorthwyo datblygwyr llai

Rhwysterau i ddatblygu / sefyllfa hyfywedd	Ymyrraeth sector cyhoeddus
Safleoedd / datblygiadau lle mae angen i'r sector preifat oresgyn ffactorau rîsg marchnad allweddol	• Les neu rent sector cyhoeddus – swm a hyd sefydlog • Mentrau eithrio rhag ardrethi busnes ar rai safleoedd
Datblygiadau sydd angen cau bwllch ariannol lefel isel yn y gwerthusiad (dyweder <20% o'r gost gyffredinol) drwy gymorth cyhoeddus 'di-ecwiti', er mwyn symud gwerthusiad y datblygiad o fod yn un negyddol i gadarnhaol (cyfalaf i refeniw)	• Cyflwyno safleoedd sector cyhoeddus • Llywodraeth Cymru neu awdurdodau cyhoeddus yn caffael safleoedd ar werth defnydd presennol ac yn eu cynnig i ddatblygwyr am werth economaidd • Negodi Adran 106 / amodau cynllunio • Cronfa sector cyhoeddus yn ariannu elfennau o ddarpariaeth seilwaith
Datblygiadau sydd angen cau bwllch ariannol mwy sylweddol (lefel ganolig) yn y gwerthusiad (dyweder <35% o'r gost gyffredinol) drwy gymorth ariannol ac ychydig o gymryd "rîsg" gan y sector cyhoeddus (di-ecwiti) er mwyn cyflawni gwerthusiad datblygu hyfyrw gyda lefelau derbyniol o rîsg	• Ariannu benthyddiad datblygu cyhoeddus (neu gyfuniad o fenthyddiad a chymorth Grant Datblygu Eiddo) • Ariannu elfennau seilwaith allweddol yn gyhoeddus
Datblygiadau sydd angen elfen sylweddol o ariannu sector cyhoeddus (hyd at dyweder 50% o'r gost gyffredinol), a fyddai'n awgrymu rhyw fath o fenter ar y cyd a budd ecwiti yn y datblygiad – i adlewyrchu lefel y buddsoddiad a wneir	• Prif les sector cyhoeddus ar ofod llawr penodol • Buddsoddiad cyhoeddus mewn seilwaith strategol allweddol a chostau datblygu eraill – wedi'u strwythuro drwy gyd-fenter seiliedig ar ecwiti, cyfwng diben arbennig neu gyfatebol • Ariannu cyhoeddus elfennau seilwaith allweddol
Datblygiadau lle mae angen i'r sector cyhoeddus gymryd budd mor fawr yn y cynllun , fel nad yw'n werth cynnwys y sector preifat o gwbl – 100% o gyllid sector cyhoeddus uniongyrchol	• Rôl datblygu uniongyrchol, sector cyhoeddus (caffael tir, cynllunio, adeiladu, gosod a rheoli)

Ffynhonnell: SQW

Opsiynau strategol

- 10.10 Yn ychwanegol at yr ymyriadau safle-benodol bras a ddisgrifir uchod, mae nifer o ddulliau ymyrraeth y gellid eu hystyried, ochr yn ochr â'r cysyniad o 'fflôt' a drafodir ym Mhennod 9. Bydd angen ymchwilio ymhellach i'r rhain a datblygu achos busnes manwl, ond maent yn cynnwys:

Sefydlu, ac ehangu, cronfa ddatblygu genedlaethol

- 10.11 Byddai hyn yn cynnwys cyfuniad o fuddsoddiadau sector cyhoeddus (gan Lywodraeth Cymru, ERDF neu - pan y'i pennir - ei threfniadau olynol, ac o bosibl partneriaid rhanbarthol a lleol), creu'r cyllido sydd ei angen i ymgymryd â nifer o gynlluniau (gyda meini prawf allweddol ac amcanion yn cael eu cytuno gan y partneriaid), a gyda'r enillion yn cael eu hailgylchu i'r Gronfa er mwyn eu hailfuddsoddi mewn cynlluniau yn y dyfodol.
- 10.12 Mae cynigion ar gyfer cynllun tebyg i hyn i'w gweld yn yr Alban (lle bwriedir i Gronfa Adeiladu'r Alban fod yn rhagflaenydd iddi: ceir rhagor o fanylion yn Atodiad A). Mae'n bosibl y gallai cronfa ddatblygu genedlaethol gyfuno cyllid ar delerau masnachol a chymorth gwladwriaethol, gan adeiladu ar brofiad cynlluniau Grant Datblygu Eiddo diweddar a'r

cynnyrch benthygiad eiddo masnachol a gynigir gan Fanc Datblygu Cymru. Gallai cronfa genedlaethol o bosibl hefyd gael ei strwythuro'n rhanbarthol, er mwyn rhoi ystyriaeth i'r strategaethau rhanbarthol sy'n dod i'r amlwg, a rhoi cyfle ar gyfer cyd-fuddsoddi drwy (er enghraifft) awdurdodau lleol, tra'n mwynhau arbedion maint⁹⁴.

- 10.13 Ar hyn o bryd, cynigir Grant Datblygu Eiddo ar sail 'safle niwtral', o fewn ardal gymwys Gorllewin Cymru a'r Cymoedd. Fodd bynnag, gallai cronfa ddatblygu genedlaethol, fel rhan o'i chylch gwaith, gynorthwyo i ysgogi datblygiad mewn lleoliadau strategol penodol, lle caiff hyn hefyd ei gefnogi gan weithgarwch buddsoddi mewn seilwaith (er enghraifft, ar safleoedd 'newydd' a gydnabyddir mewn strategaeth ranbarthol fel un o bwysigrwydd rhanbarthol, neu ar ystadau diwydiannol strategol sydd wedi dod yn ddarniog a lle mae'r stoc hyn yn peri her hirdymor i gadw cwmnïau⁹⁵.

Creu portffolio o dir cyhoeddus i fod ar gael

- 10.14 Gallai hyn gynnwys tir sydd ar hyn o bryd ym mherchnogaeth Llywodraeth Cymru neu awdurdodau lleol, neu dir a gaffaelir at y diben hwn, i'w ddadrisgio drwy fuddsoddiad mewn seilwaith er mwyn diwallu anghenion hyfywedd defnydd cyflogaeth diffiniedig. Yna gellid marchnata'r portffolio (wedi'i strwythuro'n rhanbarthol o bosibl) yn gystadleuol, gyda 'phartner datblygu' a ffafrir yn cael ei dewis ar sail meini prawf masnachol a chyflenawdydd.
- 10.15 Mae'n werth nodi yn y cyd-destun hwn bod gan Lywodraeth Cymru ar hyn o bryd bortffolio eang o asedau economaidd (yn dir ac yn adeiladau), er na ellir catalogio'r rhain yn hawdd: mae'r gronfa ddata bresennol o ddaliadau eiddo yn cynnwys nifer o safleoedd sydd wedi'u neilltuo ar gyfer datblygiad preswyl, neu sydd heb unrhyw ddefnydd economaidd tebygol. Byddai'n ddefnyddiol sefydlu 'cyfeiriadur' clir o safleoedd eiddo masnachol, y gellir eu defnyddio fel sail ar gyfer trafodaeth â phartneriaid rhanbarthol (ac o bosibl buddsoddwyr masnachol posibl) ynghyd ag asedau a ddelir gan yr awdurdodau lleol ac asiantaethau sector cyhoeddus eraill.

Sefydlu Panel Partner Datblygu

- 10.16 Byddai hyn yn cynnwys nodi cyfleoedd datblygu cyflogaeth, y gellid eu rhoi (naill ai'n unigol neu mewn grwpiau) gyda phartneriaid dethol wedi'u caffael ymlaen llaw a fyddai â diddordeb mewn ffurfio mentrau ar y cyd neu gyfryngau diben arbennig.

Buddsoddiad rhannol uniongyrchol

- 10.17 Gallai hyn gael ei drefnu gan Lywodraeth Cymru ar gyfer menter benodol, neu ar draws nifer o safleoedd. Gallai'r buddsoddwr sy'n weddill mewn cynigion o'r fath fod yn ddatblygwr/ddatblygwyr, awdurdod lleol (neu grŵp o awdurdodau lleol), a meddiannydd terfynol, neu fuddsoddwr mewn eiddo, sy'n chwilio i rannu'r risg ar y cynllun terfynol. Gallai trefniadau o'r fath olygu rhannu'r risg drwy fenter ar y cyd neu greu portffolio 'cyfunedig' ar gyfer datblygiad gyda phartner preifat.

⁹⁴ Nodir bod rhai awdurdodau lleol yn gweithredu Grant Datblygu Eiddo, er ar raddfa gymedrol ar y cyfan

⁹⁵ Er enghraifft, mewn ymgynghoriad, dyfynnwyd lleoliadau fel Rasa ac Ystad Ddiwydiannol Pen-y-bont ar Ogwr yn y cyd-destun hwn

Buddsoddiad uniongyrchol llawn

- 10.18 Fel gyda'r uchod, gallai hyn gynnwys Llywodraeth Cymru yn gyfrifol am fuddsoddi yn y tir a/neu seilwaith, ochr yn ochr ag adeiladu'r gofod llawr fyddai ei angen yn y pen draw, gan sicrhau benthyciadau neu fondiau ar sail cryfder enillion/derbyniadau yn y dyfodol, gwerth y datblygiad yn y dyfodol ac ardrethi busnes yn y dyfodol.

Cyfrwng Datblygu a Gefnogir gan Ased

- 10.19 Egwyddor gyffredinol sydd wedi tanategu ymyrraeth Llywodraeth Cymru yn y farchnad eiddo masnachol yn ystod y blynyddoedd diwethaf fu y dylai datblygiad gael ei ddarparu gan y farchnad pan fo hynny'n bosibl, gydag ymyrraeth yn ymateb i fethiannau marchnad benodol⁹⁶. Fodd bynnag, **tystiolaeth y gwerthusiad datblygu yw bod 'methiant y farchnad' yn eang mewn nifer o rannau o Gymru**, a'i bod yn amhosibl, mewn rhai mannau, i'r sector preifat ddarparu gofod masnachol. Mae hyn yn peri heriau ar gyfer yr holl opsiynau strategol uchod, o gofio'r canlynol:

- Mae rheolau cymorth gwladwriaethol cyffredin yn cyfyngu ar swm y cymorth grant y gellir ei ddarparu i ddatblygwyr preifat. Dynododd ymgynghoreion masnachol a rhai o'r sector cyhoeddus bod uchafswm lefel grant yn aml yn annigonol i bontio'r bwlch hyfywedd. Mae'r pot grant sydd ar gael hefyd wedi'i gyfyngu ac yn amlwg yn un na ellir ei adfer (yn uniongyrchol o leiaf)
- Gallai opsiynau'n ymwneud â buddsoddiad sector cyhoeddus ar delerau masnachol, neu ddarpariaeth cyllid masnachol, neu brydlesi sector cyhoeddus cyfyngedig o ran amser roi digon o hyder i'r farchnad i gyflwyno datblygiadau nad sydd fel arall yn hyfyw - ond fel y mae'r ddewislen opsiynau uchod yn dangos, ni fyddant eu hunain yn pontio'r bwlch hyfywedd
- Mae cyflawni uniongyrchol yn debygol o fod yn opsiwn cost uchel lle mae wedi'i gyfyngu i gynlluniau anhyfyw.

- 10.20 Fodd bynnag, **gallai Cyfrwng Datblygu a Gefnogir gan Ased roi cyfle i wasgaru risg ar draws portffolio o ddatblygiadau masnachol o wahanol fathau a gwahanol leoliadau**, gyda'r nod o roi enillion i Lywodraeth Cymru dros yr hirdymor, tra'n darparu safleoedd na fyddai fel arall yn hyfyw.

- 10.21 Mae nifer o ffyrdd y gellid strwythuro Cyfrwng a Gefnogir gan Ased: endid a reolir yn uniongyrchol gan Lywodraeth Cymru; cyfrwng sector cyhoeddus a reolir ar y cyd gan Lywodraeth Cymru a phartneriaid rhanbarthol; neu endid a reolir gan Lywodraeth Cymru a phartner datblygu sector preifat dethol. Byddai'r Cyfrwng yn cael mandad i gyflawni amrediad o fathau o ddatblygiad ar draws portffolio o safleoedd (a fydd neu na fydd wedi'u diffinio'n benodol ar ddechrau'r broses), a byddai wedi'i strwythuro gyda mecanwaith a bennir ymlaen llaw i weithio allan sut y bydd datblygiadau yn cael eu gwerthuso a sut mae'r enillion i Lywodraeth Cymru i gael eu cyfrifo. Byddai'r mecanwaith hefyd yn nodi sut y byddai Llywodraeth Cymru yn sicrhau enillion o'r datblygiad, yn ogystal â sut y byddai'r portffolio yn cael ei reoli dros ei oes.

⁹⁶ Er bod ymyrraeth hefyd yn cael ei ysgogi â'n gyfle (er enghraifft yn achos Sain Tathan)

- 10.22 Yn y tymor byr, mae creu Cyfrwng a Gefnogir gan Ased yn debygol o fod yn opsiwn 'cost uwch' (o leiaf o gymharu â, er enghraifft, gweithredu cynllun grant neu ymrwymo i gytundebau les). Fodd bynnag, os caiff ei strwythuro'n effeithiol, gallai gynnig enillion hirdymor yn ogystal â chefnogi darpariaeth ystod o safleoedd, a byddai'n rhoi cyfle i gynnal ansawdd (ac ail-fuddsoddiad yn) yr ystad fasnachol. O gofio'r dadansoddiad o'r farchnad a nodwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn, mae Cyfryngau a Gefnogir gan Ased sy'n ddibynnol ar ddaliadau eiddo masnachol ac yn ceisio gweithredu ar draws y rhanbarth yn annhebygol i fod yn gynaliadwy yn Ne Orllewin a Chanolbarth Cymru a Gogledd Cymru (er y gallai Cyfrwng a Gefnogir gan Ased cenedlaethol fod yn hyfyw, fel y gallai datrysiad rhanbarthol yn Ne Ddwyrain Cymru).

Ystyriaethau partneriaeth a chyflawni

- 10.23 Wrth ddefnyddio'r opsiynau safle-benodol a 'strategol' a nodir uchod, mae nifer o ffactorau partneriaeth a chyflawni yn bwysig i'w hystyried, yn ymwneud ag **aliniad partneriaeth, arbenigedd, argaeledd cyllid a chymorth gwladwriaethol**. Mae'r paragraffau nesaf yn edrych ar bob un o'r rhain yn ei dro.

Alinio partneriaeth

- 10.24 Ar draws yr holl sianeli posibl hyn ar gyfer ymyrraeth, mae'n werth nodi **bod aliniad rhwng rôl strategol Llywodraeth Cymru (fel y nodir yn y Cynllun Gweithredu ar yr Economi) a blaenoriaethau partneriaid lleol**. Mae'r holl bartneriaethau Bargen Ddinesig / Bargen Twf wedi amlygu gweithredu i gynyddu cyflenwad tir gyflogaeth yn eu strategaethau (er bod y dulliau a gynigir yn amrywio ychydig)⁹⁷. Mae'r awdurdodau lleol hefyd yn cydnabod yr her, er bod y gallu ymarferol i ymyrryd yn amrywio'n sylweddol yn dibynnu ar i ba raddau y maent yn cadw rheolaeth ar dir ac eiddo, a maint y bwlch hyfywedd presennol.
- 10.25 Yng ngoleuni'r nifer o ddiddordebau hyn (sydd hefyd yn cydweddu), roedd ymgynghoreion o'r farn fel rhan o'r astudiaeth hon bod y dull ar gyfer datblygu eiddo masnachol yn ddarniog. Gallai cyfres o **strategaethau rhanbarthol a rennir**, sy'n cysylltu amcanion Llywodraeth Cymru a'r Fargen Ddinesig / Bargen Twf a'r ystod o fecanweithiau ymyrraeth rhanbarthol fod yn ddefnyddiol mewn datblygu'r dull mwy rhagweithiol a amlinellir yn y Cynllun Gweithredu ar yr Economi.

Cynnal arbenigedd

- 10.26 Er mwyn cyflawni uchelgais y Cynllun Gweithredu ar yr Economi, bydd Llywodraeth Cymru am sicrhau fod ganddi fynediad at ystod o sgiliau datblygu. O gofio maint, cwmpas a phwysigrwydd yr agenda hwn, mae profiad yn dangos bod angen tîm o adnoddau ymroddedig a phrofiadol, yn dibynnu ar unigolion sydd â lefel dda o sgiliau ac arbenigedd yn y farchnad datblygu masnachol.
- 10.27 Bydd angen i'r amrediad o dasgau sy'n gysylltiedig gynnwys nodi a gwerthuso cyfleoedd, negodi cytundebau, darparu cysylltiad gyda datblygwyr a pherchnogion tir, cynnal y broses

⁹⁷ Er enghraifft, mae Bargen Ddinesig Dinas-Ranbarth Caerdydd wedi seilio ei gweithgareddau hyd yma ar ddull 'buddsoddi', gyda'r bwriad o sicrhau adenillion ariannol i'r sector cyhoeddus dros amser (mae buddsoddiad mawr presennol CCRC yn nghyfleuster IQE yng Nghasnewydd yn y bôn yn ymyrraeth yn y farchnad eiddo sy'n seiliedig ar yr egwyddorion hyn; mae rhaglen ymyriadau tir ac eiddo Gogledd Cymru hefyd yn cynnig dull menter ar y cyd)

ddatblygu drwy'r gwaith cyflawni a gosod / gwerthu a sicrhau gwerth gorau i'r sector cyhoeddus. O gofio'r pwysau sydd ar adnoddau cyhoeddus, a'r gwerth ychwanegol sy'n debygol o gael ei gynhyrchu o weithio ar y cyd ar draws y sector cyhoeddus, efallai bod cyfle ar gyfer rhannu adnoddau ar lefelau cenedlaethol, rhanbarthol a lleol, er y bydd hyn yn gofyn am reoli gofalus.

Argaeledd cyllid

- 10.28 Yn amlwg, mae cwmipas Llywodraeth Cymru ar gyfer ymyrraeth wedi'i gysylltu i argaeledd cyllid. Ers paratoi'r Cynllun Cyflenwi Eiddo diwethaf, mae arian y sector cyhoeddus wedi bod dan bwysau: er bod y Cynllun Gweithredu ar yr Economi yn nodi bwriad uchelgeisiol i gynyddu gweithgarwch Llywodraeth Cymru yn y farchnad eiddo masnachol, nododd nifer o ymgynghoreion bod adnoddau wedi gwneud hyn yn heriol yn ystod y blynyddoedd diwethaf. Ar yr un pryd, fel y nodir ym Mhennod 2, mae cyllid Ewrop wedi bod yn bwysig yn ystod y degawdau diwethaf, ac nid yw'r ffurf y Gronfa Rhannu Ffyniant eto'n eglur. Yn y cyd-destun hwnnw, efallai bod gwerth mewn ystyried opsiynau ymyrraeth sydd ddim yn seiliedig ar grant, megis y dull Cyfrwng a Gefnogir gan Ased a ddisgrifir uchod.

Cymorth gwladwriaethol

- 10.29 Mae nifer o'r opsiynau a nodir uchod yn cynnwys darpariaeth cymorth gwladwriaethol. Er nad yw eto'n glir beth fydd rheolau cymorth gwladwriaethol yn dilyn y cyfnod trawsnewid wedi Brexit, mae'n debygol y bydd cymorth gwladwriaethol yn parhau i gael ei reoleiddio'n dynn (ac am y tro, mae rheolau'r Undeb Ewropeaidd yn berthnasol).
- 10.30 Ar gyfer cynlluniau Grant Datblygu Eiddo, mae'r rheolau wedi'u nodi'n glir ac yn gosod uchafswm cyfradd ymyrraeth (yn nodweddiadol rhwng 25% a 45% yn dibynnu ar faint y buddiolwr yng Ngorllewin Cymru a'r Cymoedd, lle gellir cael lefelau uwch o ddwyser cymorth)⁹⁸. Mae sicrwydd rhenti hefyd yn gyfystyr â chymorth gwladwriaethol i'r graddau eu bod yn y bôn yn darparu cymorth grant i'r buddiolwr mewn achos lle na ellir dod o hyd i denantiaid sy'n gallu talu rhent fasnachol (fodd bynnag, efallai na fydd les sector cyhoeddus syml yn gyfystyr â chymorth gwladwriaethol os y'i gwneir ar delerau marchnad).
- 10.31 Fodd bynnag, lle bo sector cyhoeddus yn chwilio i hyrwyddo datblygiad cynllun penodol (neu bortffolio o gynlluniau) ar dir sy'n eiddo i, neu a reolir gan, y sector cyhoeddus, drwy ryw fath o "ymyrraeth" (yn cynnwys cymryd prif les neu "fecanweithiau tanysgrifennu" eraill), dywed Canllaw y Comisiwn Ewropeaidd ar ddogfen Notion of State Aid bod: *"pan fydd cyrff cyhoeddus yn gwerthu asedau, nwyddau a gwasanaethau, y pris uchaf ddylai fod yr unig faen prawf perthnasol ar gyfer dewis prynwr, gan hefyd roi ystyriaeth i'r trefniadau contractiol y gofynnwyd amdanynt (er enghraifft, gwarant gwerthiannau'r gwerthwr neu ymrwymadau eraill wedi'r gwerthu). Dim ond cynigion credadwy ac ymrwymol y dylid eu hystyried"*⁹⁹.
- 10.32 Yn yr amgylchiadau hyn, gellir gosod y "cyfle datblygu" (wedi'i nodi mewn peth manylder o ran math, ffurf ac ati) drwy broses caffael cyhoeddus, gan ofyn i bob datblygwr sydd â

⁹⁸ BEIS (2015), *Llawlyfr Cymorth Gwladwriaethol*

(https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/607691/bis-15-148-state-aid-manual-update.pdf)

⁹⁹ Comisiwn Ewropeaidd (2016), *Canllaw ar Notion of State Aid* (<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=uriserv:OJ.C.2016.262.01.0001.01.ENG&toc=OJ.C:2016:262:TOC>)

diddordeb yn y cyfle i gyflwyno eu “cynnig gorau” – sy'n adlewyrchu beth y byddent yn barod i'w gynnig, neu'r isafswm cymorth y byddent yn fodlon ei dderbyn – er mwyn cyflawni'r cynigion. Y dybiaeth yw y gellid ystyried caffael cyhoeddus fel mecanwaith dilys ar gyfer meincnodi'r pris fel un sy'n unol â chyfraddau'r farchnad, yn amodol ar ei fod yn gweithredu proses gwbl dryloyw, anwahaniaethol ac yn rhydd o unrhyw ymrwymïadau arbennig er budd yr awdurdod. Mae'r Comisiwn Ewropeaidd wedi datgan y tybir mai fel hn y bydd hi'n gyffredinol¹⁰⁰. Fodd bynnag, bydd angen i unrhyw ymyriadau a gynigir gael eu dadansoddi'n fanwl ar gyfer eu oblygiadau ar gymorth gwladwriaethol.

Manteision ac effeithiau ymyrraeth

- 10.33 Yn gysylltiedig ag unrhyw ymyrraeth, bydd angen ystyried yr 'enillion' y mae Llywodraeth Cymru yn debygol o'u derbyn o ganlyniad i'w rhan mewn darparu rhagor o dir cyflogaeth, neu dir cyflogaeth o well ansawdd, fel rhan o'i chyfiawnhad ar gyfer buddsoddi.
- 10.34 Ar y lefel symlaf, mae unrhyw weithgaredd o'r fath yn ceisio sicrhau gweithgareddau economaidd presennol, yn ogystal â chynhyrchu twf mewn cwmnïau cynhenid, creu busnesau newydd a sicrhau mewnfuddsoddiad newydd i'r wlad o fannau eraill (swyddi, GYC, gwell sgiliau ac ati). Yn unol ag uchelgeisiau'r Cynllun Gweithredu ar yr Economi (a'r dadansoddiad economaidd a nodwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn), rydym yn rhagweld y dylai ffocws gweithgarwch fod ar ysgogi *cynaliadwyedd*, *gwerth ac ansawdd* sail cyflogaeth Cymru, yn hytrach na (dim ond) cyfanswm swyddi a grëir.
- 10.35 Lle gwneir buddsoddiad ariannol, bydd Llywodraeth Cymru hefyd am ystyried a yw'n debygol y caiff buddsoddiad o'r fath ei adennill, neu a fydd yn sefydlu ffrwd incwm a fydd yn rhoi enillion derbyniol ar gronfeydd mewnol, yn ogystal ag unrhyw gronfeydd a geir drwy fenthyciadau ac ati. Ystyriaeth arall fydd a yw buddsoddiad o'r fath yn gallu cynhyrchu ffynonellau eraill o incwm, er enghraifft Ardrethi Busnes tymor hwy, a sut y caiff hynny ei “sgorio” o ran enillion cyffredinol ar fuddsoddiad.
- 10.36 Yn fwy eang, bydd angen i unrhyw ymyriadau yn y farchnad eiddo masnachol gael eu hystyried yng ngoleuni Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol. Mae asesiad lefel uchel o effeithiau *posibl* ymyrraeth ychwanegol ar gyfer eiddo masnachol wedi'i nodi yn Atodiad E.

¹⁰⁰ Pan fo'r weithdrefn tendr dan sylw yn cydymffurfio yn llawn gyda gofynion y Cyfarwydddebau Caffael Cyhoeddus a bod y broses yn gweithredu i roi pwysau sylweddol ar elfen pris bidiau

Atodiadau

Annex A: Dysgu o fannau eraill: Dulliau strategol

Crynodeb

Bydd llywodraethau yn aml yn ymyrryd yn y farchnad eiddo masnachol, fel rhan o gyfres o weithgareddau datblygu economaidd. Yn ystod y blynyddoedd diwethaf yn y DU gwelwyd cilio oddi wrth ddarpariaeth uniongyrchol gan asiantaethau Llywodraeth tuag at ddull sy'n canolbwyntio ar gymorthdalw /cymell y sector preifat ac ar ymyriadau penodol sy'n aml yn canolbwyntio ar sector. Fodd bynnag, mae'r her o stoc sy'n mynd yn hŷn a chyflenwad cyfyngedig i ateb y galw, yn arbennig yn y sector diwydiannol, yn gyffredin ar draws llawer o'r DU.

Mae adolygiad byr o ddulliau mewn tair gwlad arall – Iwerddon, Yr Almaen a'r Unol Daleithiau – yn nodi amrywiaeth sylweddol, o ymglymiad uniongyrchol llywodraeth yn y farchnad i ddull a arweinir fwy gan ddiwydiant, wedi'i gysylltu i strwythur economaidd a gwleidyddol pob gwlad.

Rhagymadrodd

- A.1 Bydd llywodraethau yn aml yn ymyrryd yn y farchnad eiddo masnachol, naill ai i roi 'seilwaith' i ddiwydiant neu er mwyn cynorthwyo i ddatgloi darpariaeth sector preifat. Mae'r atodiad hwn yn edrych ar saith gwlad (a rhanbarthau oddi mewn iddynt) fel cymhariaeth, gan roi ystyriaeth i ardaloedd sydd â threfniadau llywodraethu datganoledig tebyg ac ardaloedd sy'n profi rhai heriau a chyfleoedd tebyg i'r rheini a geir yng Nghymru. Mae'n edrych yn gyntaf ar Ogledd Iwerddon a'r Alban, y gwledydd sy'n cymharu'n fwyaf uniongyrchol i Gymru o ran strwythurau llywodraethu, cyn ystyried y darlun yn Lloegr gan ganolbwyntio ar nifer o Bartneriaethau Menter Lleol ac ardaloedd Awdurdodau Cyfun. Yna mae'n ystyried tri chymharydd rhyngwladol, sef Gweriniaeth Iwerddon a rhanbarthau yn Yr Almaen a'r Unol Daleithiau.

Gogledd Iwerddon

Cyd-destun y farchnad

- A.2 Dioddefodd Gogledd Iwerddon yn fawr gan ddirwasgiad 2008/09 a'r hyn â'i dilynodd, ac roedd yr adfywio yn arafach nag ydoedd yng Nghymru: ni wnaeth nifer y swyddi yng Ngogledd Iwerddon adfer i lefelau cyn y dirwasgiad hyd nes 2016. Mae cynhyrchiant isel yn her sylweddol: er bod cynhyrchiant cyffredinol y dalaith (£47,458 am bob swydd a lenwir) ychydig yn uwch nag ydoedd yng Nghymru yn 2017. Mae hyn wedi'i gam-lywio'n drwm gan ddinas Belfast: mae lefelau cynhyrchiant yn isel iawn mewn rhannau o'r canol a'r gorllewin ac mae cyfradd anweithgarwch economaidd yn llawer uwch nag ydyw yng ngweddill y DU.
- A.3 Mae adroddiadau diweddar yn dangos "*methiannau marchnad ar draws y farchnad eiddo masnachol*". O ran datblygu swyddfeydd, mae'r rhain yn cynnwys diffyg hyfywedd masnachol, anhoffter o risg a 'methiant y farchnad wybodaeth' lle nad yw datblygwyr yn ymwybodol o'r galw presennol. O ran y sector diwydiannol, y methiannau allweddol a ddyfynnir yn y farchnad yw hyfywedd a galw cyfyngedig, *ad hoc*, gydag amrywiadau sylweddol rhwng

rhanbarthau o ran y galw. Mae natur y galw am ofod diwydiannol hefyd fel petai wedi newid dros y blynyddoedd diwethaf, gyda'r galw yn dod yn fwyfwy gan fusnesau cynhenid, yn hytrach na mewnfuddsoddwyr (gyda'r galw o ran mewnfuddsoddiad yn dod o'r sector swyddfeydd a gwasanaeth)¹⁰¹.

Polisi

- A.4 Mae gan Weithrediaeth Gogledd Iwerddon rôl weithgar i'w chwarae mewn datblygu economaidd, ac yn hanesyddol bu rôl gref ar gyfer ymyrraeth gan lywodraeth. Yn ddiweddar canolbwyntiwyd yn benodol ar gefnogi arloesedd ac allforion, gydag ymyriadau ym maes eiddo yn cael ei nodweddu fel *"rhan fechan o gyfres ehangach o ymyriadau sy'n canolbwyntio'n uniongyrchol ar berfformiad busnes"*¹⁰².
- A.5 **Invest NI** sydd â'r prif gyfrifoldeb am gyflawni gweithgareddau datblygu economaidd y Weithrediaeth. Mae'n darparu cymorth busnes, gweithgareddau arloesi, gwasanaethau mewnfuddsoddi ac ymyriadau 'seilwaith economaidd' (h.y. tir ac adeiladau). Mae Strategaeth Fusnes bresennol Invest NI yn canolbwyntio gweithgareddau ar gefnogaeth i 'gwmnïau y rheolir eu cyfrifon' (h.y. busnesau mwy y mae Invest NI yn dymuno cynnal perthynas barhaus a mwy ymgynghorol â hwy); sectorau y mae gan Gogledd Iwerddon gryfderau ynddynt; a marchnadoedd (cymorth masnachu ac allforio yn bennaf).

Ymyrraeth yn y farchnad eiddo

- A.6 Yn ogystal â darparu gwybodaeth am y farchnad eiddo a chyfrannu at bolisi cynllunio, mae Invest NI yn gweithredu ystod o ymyriadau uniongyrchol yn y farchnad eiddo, ar ffurf caffael a gwerthu safleoedd, cyllid grant a benthychiadau a stoc weddilliol o eiddo i'w rhentu.

Prynu, dal a gwerthu safleoedd â gwasanaethu i fusnesau cymwys

- A.7 Dyma'r mwyaf o 'raglenni' ymyrraeth Invest NI. Mae'n cynnwys gwaith caffael a galluogi tir i ddarparu ystadau diwydiannol a pharciau busnes, a gwerthu plotiau i 'fusnesau cymwys' (h.y. cwmnïau y rheolir eu cyfrifon Invest NI). Y nod yw sicrhau bod digon o dir i gwmnïau symud iddo ledled Gogledd Iwerddon, ac mae portffolio Invest NI wedi'i wasgaru'n eang yn y rhanbarth. Fodd bynnag, mae'n ymddangos bod ffocws yr ymyrraeth wedi newid dros amser: er mai rhan o'r sail resymegol wreiddiol ar gyfer ymyrraeth oedd darparu safleoedd ar gyfer mewnfuddsoddwyr mawr (yn nodweddiadol ym maes gweithgynhyrchu), erbyn hyn mae llai o'r mathau hyn o feddianwyr, ac mae'r ffocws nawr yn bennaf ar hwyluso ehangiad busnesau presennol, yn bennaf yn agos at eu hardaloedd gweithredu presennol.
- A.8 Yn 2018 roedd gan Invest NI 2,831 erw o dir, ac roedd 647 erw ohono (ar draws 42 o ystadau diwydiannol) ar gael ar gyfer cwmnïau y rheolir eu cyfrifon i'w brynu. Mae'r rhan fwyaf o'r tirdaliadaeth bresennol yn etifeddiaeth gan rhagflaenwyr Invest NI (yn bennaf y Bwrdd Datblygu Diwydiannol); nid oes unrhyw gaffael newydd wedi digwydd ers 2011. Gwerthir safleoedd i gwmnïau y rheolir eu cyfrifon (ac weithiau cwmnïau 'potensial twf' eraill ar sail eithriadol) am bris y farchnad, gyda gofyniad i'r cwmnïau sy'n prynu baratoi cynlluniau busnes yn amlinellu eu dyheadau o ran twf a photensial. Gwerthir safleoedd ar sail

¹⁰¹ RSM McClure Watters (2014), *Property Research*; Invest NI [SQW] (2018), *Evaluation of Invest NI's Suite of Property Interventions*

¹⁰² Invest NI [SQW] (2018), *Evaluation of Invest NI's Suite of Property Interventions*, tud 7

lesddaliadaeth¹⁰³, gydag Invest NI yn cadw'r rhydd-ddaliadaeth er mwyn rheoli defnydd a chynnal safonau ac mae'n ofynnol i'r prynwr gwblhau'r adeiladu o fewn 18 mis o gaffael y safle a bydd unrhyw ail-werthu angen cael ei gymeradwyo gan Invest NI. Dynododd werthusiad diweddar bod defnydd plotiau â gwasanaethu wedi bod yn is na'r disgwyl ers 2009, er bod y galw fel petai'n amrywio'n sylweddol rhwng rhanbarthau. Cofnodwyd gwerthiannau gwerth hyd at tua £8 miliwn rhwng 2009/10 a 2016/17.

- A.9 Er ei fod wedi'i nodi yma fel 'rhaglen', mae prynu a gwerthu safloedd o bosibl yn fwy o 'bolisi', o gofio nifer prin o gaffael newydd a'r amcanion pwrpasol (yn fwy na sicrhau cyflenwad tir) sy'n berthnasol i bob safle.

Datrysiadau eiddo rhent

- A.10 Mae gan Invest NI hefyd bortffolio bychan o eiddo masnachol (diwydiannol yn bennaf), wedi'i rentu i feddianwyr ar gyfraddau masnachol. Yn 2018 roedd gan Invest NI 23 o unedau, y rhan fwyaf ohonynt o amgylch Belfast. Etifeddiaeth gan y cyn Fwrdd Datblygu Diwydiannol yw'r daliadau presennol yn y bôn. Ar un adeg roedd y Bwrdd yn berchen ar filiynau o droedfeddi sgwâr o ofod, a chafodd wared ar y rhan fwyaf ohono i gwmnïau rheoli eiddo masnachol yn y 1990au. Yn y bôn gweithgaredd 'gweddilliol' yw dal stoc rhentu: mae'r costau i Invest NI yn isel (costau staff blyneddol yn llai na £1 miliwn), nid oes adeiladu newydd wedi digwydd ers blyneddoddd, ac mae Invest NI yn lleihau'r ymyrraeth yn raddol.

Cynllun Cymorth Eiddo

- A.11 Ymyrraeth grant yw'r Cynllun Cymorth Eiddo (PAS), sy'n darparu cyllid llenwi bwlch i fusnesau y rheolir eu cyfrifon er mwyn galluogi iddynt ddatblygu'r gofod sydd ei angen arnynt i dyfu. Grant 'defnyddiwr terfynol' yw PAS, yn hytrach na mecanwaith i ariannu datblygiad tybiannol, ac mae angen i'r cwmnïau sy'n ei dderbyn ddangos yr effaith y bydd y grant yn ei gael ar eu busnes (nid o reidrwydd yn cynnwys cynhyrchu swyddi). Yn nodweddiadol mae'r Cynllun yn talu am 10-20% o gostau prosiectau cymwys, yn canolbwyntio'n bennaf ar ofod ehangu sy'n adeiladu newydd, ond bydd weithiau hefyd yn cynnwys gwaith ailwampio.
- A.12 Mae'r Cynllun yn gymharol fach gyda'r system rheoli cyfrifon yn gweithredu fel 'ceidwad y porth'. Rhwng 2009/10 a 2016/17, dyroddwyd cyllid grant gwerth £4.5 miliwn drwy'r PAS, gyda grantiau'n amrywio o £80k i £948k.

Cyllido buddsoddiad a benthyciadau

- A.13 Bydd Invest NI hefyd yn gweithredu dau gynllun 'cyllid ad-daladwy'. Y rhain yw:
- **Cynllun Benthyciad Llety Swyddfa Gradd A** a lansiwyd yn 2015 (yn darparu benthyciadau masnachol i ddatblygwyr llety newydd pan fo'n agos i hyfywedd¹⁰⁴)
 - **Cronfa Buddsoddi CBRE Gogledd Iwerddon**, sy'n darparu gwasanaeth cyllido dyled ar gyfer prosiectau "eiddo masnachol, adfywio a charbon isel" ar gyfraddau masnachol, wedi'i ariannu gyda £100 miliwn gan Weithrediaeth Gogledd Iwerddon.

¹⁰³ Ac eithrio pan werthir yr ystad gyfan

¹⁰⁴ <https://www.investni.com/features/william-mcculla-looks-at-grade-a-office-space-in-northern-ireland.html>

Cafodd y Gronfa ei lansio yn 2018 a dywed ei bod ar hyn o bryd yn chwilio am geisiadau¹⁰⁵.

Perthnasedd i Gymru

Nid yw trywydd polisi ymyrraeth eiddo masnachol yng Ngogledd Iwerddon yn annhebyg i un Cymru: datblygiad sylweddol o eiddo i'w rentu cyn y 1990au, a rhaglen eang o gaffael safleoedd a gwasanaethu wedi'i anelu at y galw o ran mewnfuddsoddi, wedi'i ddilyn gan grebachiad mewn gweithgareddau yn fwy diweddar. I ryw raddau mae hefyd nodweddion tebyg ym mhroffil y newid mewn galw, gyda mwy o bwyslais ar dwf busnesau cynhenid (ac ail-fuddsoddi gan gwmnïau sydd eisoes wedi'u lleoli yng Ngogledd Iwerddon), yn hytrach nag ar fewnfuddsoddwyr mwy y sector gweithgynhyrchu.

Fodd bynnag, mae ffocws Gogledd Iwerddon ar 'gwmnïau y rheolir eu cyfrifon ychydig yn wahanol (er ei fod yn ymwneud â pholisi datblygu economaidd yn gyffredinol, yn hytrach na dim ond ymyriadau eiddo masnachol). Nid oes gan Ogledd Iwerddon chwaith yr hyn sy'n cyfateb Grant Datblygu Eiddo (ac eithrio ar gyfer cwmnïau sy'n adeiladu ar gyfer eu meddiannaeth eu hunain). Yn ddiweddar gwelwyd symud tuag at gyllid benthyciadau, er bod Cronfa Fuddsoddi Gogledd Iwerddon yn gynllun newydd, ac nid yw'n ymddangos hyd yma y bu unrhyw dystiolaeth o ran perfformiad.

Yr Alban

Cyd-destun y farchnad

- A.14 Mae gan yr Alban economi fawr ac amrywiol, sy'n perfformio ar y cyfan yn debyg i neu'n uwch na chyfartaledd y DU yn ôl y rhan fwyaf o ddangosyddion, ac mae rhannau o'r wlad yn hynod gynhyrchiol (yn arbennig Caeredin ac Aberdeen). Fodd bynnag, mae'r wlad yn wynebu heriau tebyg i Gymru o ran etifeddiaeth eang diwydiant trwm a'r heriau mwy diweddar o ail-leoli oddi wrth fodel gweithgynhyrchu a arweinir gan fewnfuddsoddiad, ac mewn perthynas ag ardaloedd gwledig iawn ac ymyloldeb yn Ucheldiroedd ac Ynysoedd yr Alban.
- A.15 O ran y galw am a chyflenwad swyddfeydd, mae adroddiadau diweddar yn awgrymu marchnad iach yn Glasgow, Caeredin ac Aberdeen, gyda rhenti Gradd A dethol canol y ddinas yn £32.50 y droedfedd sgwâr yn Aberdeen a Glasgow, a hyd at £34 y droedfedd sgwâr yng Nghaeredin (mae hyn yn cymharu gyda hyd at £25 y droedfedd sgwâr yng nghanol Caerdydd, a dim llawer mwy na £11.50 y droedfedd sgwâr yn Abertawe). Yn ôl asiantau rhanbarthol, mae diffyg cyflenwad o ansawdd da yn arwain at ddatblygiadau canol dinas tybiannol yn Glasgow, er, fel mewn mannau eraill, mae gorgyflenwad sylweddol o stoc eilaidd y tu allan i'r ddwy ddinas fwyaf¹⁰⁶.
- A.16 Mae'r darlun diwydiannol yn debyg i lawer o Gymru. Yng Ngorllewin yr Alban, adroddir bod argaeledd diwydiannol yn isel yn hanesyddol, gyda llif datblgu cyfyngedig a 'darfodeldeb yn dod i'r amlwg', gyda thua 40% o'r stoc dros 40 mlwydd oed. Prin hefyd yw'r argaeledd ar gyfer tir datblygu 'parod i'w ddefnyddio' yng

"Mae'r farchnad ddiwydiannol yng Nghanolbarth yr Alban yn mynd yn fwyfwy tynn wrth i'r galw a'r chyfraddau meddiannaeth uchel wynebu swm anferth o stoc sy'n mynd yn hŷn Mae hi bron yn anochel bod twf cwmnïau'n cael ei gyfyngu gan ddiffyg eiddo addas"

Ryden, Adolygiad Eiddo yr Alban 2019

¹⁰⁵ CBRE, <http://www.northernirelandinvestmentfund.com/>

¹⁰⁶ Ryden (2019), *Adolygiad Eiddo yr Alban* (<https://www.ryden.co.uk/sites/default/files/spr/1-00104157.003%20RYD%2084th%20Scottish%20Property%20Review%202019%2024pp%20v1%20web.pdf>)

nghoridorau M74 a M8 y canolbarth, gyda gwerthoedd diwydiannol wedi'u lleihau'n artiffisial gan gymorth hanesyddol y sector cyhoeddus. Adroddir am ddarlun tebyg, er yn llai dwys, yn Nwyrain a Dwyrain Canolbarth yr Alban.

Polisi

- A.17 Yn debyg i Gymru, yn hanesyddol mae'r sector cyhoeddus wedi bod â rôl sylweddol mewn creu gofod diwydiannol ac unedau busnes bach, er y daeth hyn i ben yn y 1980au o ganlyniad i bwysau ar wariant cyhoeddus a rheolaeth cymorth gwladwriaethol fwy tynn. Mae hyn wedi cyfrannu at y stoc ddiwydiannol cyffredinol yn heneiddio dros amser.
- A.18 Yn ei dogfennau polisi, nid yw Llywodraeth yr Alban yn rhoi pwyslais ar ddarpariaeth eiddo masnachol fel ffurf ar 'seilwaith', er gwaethaf yr anghydbwysedd cyflenwad / galw y cyfeirir ato uchod, ac nid yw Cynllun Gweithredu ar yr Economi Llywodraeth yr Alban yn cyfeirio'n benodol at eiddo masnachol fel mater ynddo'i hun, er ei fod yn cyfeirio at y mecanweithiau cyllido a ddisgrifir isod¹⁰⁷.
- A.19 Asiantaethau allweddol Llywodraeth yr Alban ar gyfer datblygu economaidd yw'r Scottish Enterprise a'r Highlands and Islands Enterprise, sy'n gweithredu dan fandad gan Fwrdd Strategol Menter a Sgiliau Llywodraeth yr Alban. Yn gyson â'r Cynllun Gweithredu ar yr Economi, mae Fframwaith Strategol presennol **Scottish Enterprise** yn rhoi pwyslais ar waith teg, arloesedd a gwytnwch yng nghyd-destun trawsnewidiad digidol, a chynnydd mewn gweithio traws asiantaeth a rhanbarthol. Nid oes cyfeiriad yn y Fframwaith Strategol at ddatblygiad na daliad eiddo masnachol fel swyddogaeth ynddi'i hun, er bod y gyllideb ar gyfer 2019/20 yn rhagweld incwm o £5 miliwn o asedau eiddo gweithredol, a £8.5 miliwn mewn derbyniadau cyfalaf drwy waredu, yn erbyn cyllideb o £5.2 miliwn ar gyfer rheoli portffolio eiddo¹⁰⁸. Yn ystod y blynyddoedd diwethaf, prif ffocws Scottish Enterprise fu cynorthwyo i greu'r amgylchedd ar gyfer buddsoddiad lle ei fod yn bodloni amcanion ehangach (e.e. parthed arloesedd), megis yn natblygiad BioQuarter Caeredin. Fodd bynnag, bu gan **Highlands and Islands Enterprise** ffocws mwy clir ar reoli eiddo fel rhan o'i rôl.
- A.20 Yn debyg i Lywodraeth Cymru, mae Llywodraeth yr Alban hefyd wedi defnyddio pwerau datganoledig i newid y gyfundrefn treth eiddo. Yn 2015 disodlwyd Treth Dir y Dreth Stamp gyda Threth Trafodiadau Tir ac Adeiladau newydd, gyda'r bwriad o greu system fwy blaengar.

Ymyriadau'r farchnad eiddo

Tir ac eiddo ar werth ac i'w rhentu

- A.21 Mae gan Scottish Enterprise bortffolio o ystadau 'etifeddiaeth', sy'n cynnwys adeiladau a thir ar werth neu i'w rhentu er, fel y nodir uchod, nid yw hyn wedi'i nodi fel blaenoriaeth strategol, ac ni chaiff ei hyrwyddo'n weithredol gan Scottish Enterprise ei hun. Y goblygiad yw bod ail-fuddsoddiad neu gaffael stoc newydd yn annhebygol, ac eithrio mewn perthynas â datblygiadau 'niche' neu arbenigol penodol. Mae gan Highlands and Islands Enterprise hefyd bortffolio o dir ac adeiladau, gyda'r rhan fwyaf ohonynt yn gyfuniad o gynlluniau parc busnes / canolfan arloesi ac unedau llai ar ystadau diwydiannol gwledig. Caiff y rhain eu hyrwyddo'n

¹⁰⁷ <https://economicactionplan.mygov.scot/>

¹⁰⁸ Scottish Enterprise (2019), *Building Scotland's Future Today: Scottish Enterprise's Strategic Framework 2019-22* (<https://www.scottish-enterprise.com/our-organisation/how-we-do-it>)

frwd gan HIE¹⁰⁹. Dylid nodi hefyd bod rhai awdurdodau lleol yn yr Alban yn eithaf sylweddol o ran maint (ar y cyfan yn fwy na'r rheini yng Nghymru a Gogledd Iwerddon), ac mae gan rai bortffolio o eiddo masnachol, peth ohono wedi'i gaffael o ganlyniad i fuddsoddiad hanesyddol gan Scottish Enterprise a'r sefydliadau a'i rhagflaenodd.

Cronfa Building Scotland

- A.22 Cronfa gwerth £150 miliwn yw **Cronfa Building Scotland** sy'n darparu cyllid dyledion ac ecwiti i ddatblygwyr y sector preifat (yn cynnwys cymdeithasau tai a phrifysgolion) ar gyfer prosiectau tai, adfywio a masnachol. Mae gan y Gronfa yr hyblygrwydd o gynnig cyllido ar delerau masnachol a chymorth gwladwriaethol, gydag elfen gwerth £25 miliwn wedi'i ymrwymo ymlaen llaw i **Gronfa SPRUCE (Scottish Partnership for Investment in Urban Centres)**, wedi'i chyd-gyllido gan fuddsoddwr sector preifat. Rhagwelir y bydd yn cael ei throsglwyddo i Fanc Buddsoddi Cenedlaethol yr Alban newydd yn y man.
- A.23 Cafodd Cronfa Building Scotland ei lansio yn 2018. Hyd yma, mae'r rhan fwyaf o'r buddsoddiad wedi canolbwyntio ar gynlluniau a arweinir gan dai, gydag un fargen fasnachol (Parc Masnachu Livingston, a ariannwyd drwy bartneriaeth SPRUCE)¹¹⁰.

Perthnasedd i Gymru

Fel ag yng Nghymru (a Gogledd Iwerddon), buddsoddodd Scottish Enterprise a'r sefydliadau a'i rhagflaenodd yn sylweddol mewn tir ac adeiladau yn y 1970au a'r 1980au, cyn gwaredu'n raddol lawer o'i ystad a chwarae rôl llai amlwg yn y farchnad eiddo. Gwelir y lleihad hwn fel achos y diffyg presennol o stoc ddiwydiannol fodern, er ceir tystiolaeth bod y farchnad swyddfeydd yn gweithio'n effeithiol yn y dinasoedd mawr.

Nid yw'n ymddangos bod unrhyw debygrwydd i ymrwymiad Llywodraeth Cymru i eiddo fel 'seilwaith' yn neunydd polisi Llywodraeth yr Alban, ac ni chaiff portffolio sy'n weddill gan Scottish Enterprise ei hyrwyddo fel rhan fawr o'r cynnig i fusnesau (er ei bod yn ymddangos bod portffolio HIE yn cael ei farchnata yn fwy brwd).

Fodd bynnag, mae potensial i'r Gronfa Building Scotland fod yn fodel diddorol mewn cyfuno cyllid ar delerau masnachol a chymorth gwladwriaethol o fewn yr un cynllun, ac mewn ymglymiad cyd-gyllido preifat, a allai alluogi cynlluniau i gael eu cyflwyno sy'n gymharol agos ar gyfer y farchnad. Cronfa newydd yw hon, fodd bynnag, gyda dim ond un trafodiad masnachol hyd yma.

Lloegr

- A.24 Nid oes dull wedi'i gydlynu gan y Llywodraeth ar gyfer ymyrraeth eiddo masnachol yn Lloegr. Yn hanesyddol, mae English Partnerships (a'r sefydliadau â'i rhagflaenodd) a'r Asiantaethau Datblygu Rhanbarthol (RDA) wedi bod â rôl weithredol mewn darparu tir ac adeiladau; wedi hynny cafodd asedau economaidd RDA ac English Partnerships eu trosglwyddo gan fwyaf i'r Asiantaeth Cartrefi a Chymunedau, er gydag ailstrwythuro'r Asiantaeth fel Homes England, mae'r pwyslais ar ddatblygu eiddo yn amlwg wedi'i ail-ganolbwyntio ar dai.

¹⁰⁹ <https://www.hie.co.uk/property-and-land/find-new-premises/?currentPageId=1327&page=1&showAllResults=false>

¹¹⁰ <https://www.gov.scot/policies/economic-growth/building-scotland-fund/>

- A.25 Fodd bynnag, ar lefel leol a rhanbarthol, mae'r Partneriaethau Menter Lleol (LEP) ac Awdurdodau Cyfun wedi mabwysiadu ystod o ddulliau, rhai ohonynt (fel yng Nghymru, Yr Alban a Gogledd Iwerddon) yn adeiladu ar etifeddiaeth hanesyddol o ymyrraeth. Ceir pedair enghraifft yn y paragraffau nesaf, yn ymwneud â **Dinas-Ranbarth Sheffield, y Gogledd Ddwyrain, Gorllewin Canolbarth Lloegr a'r Gororau.**

Dinas-Ranbarth Sheffield (SCR)

- A.26 Mae gan Dinas-Ranbarth Sheffield rai nodweddion tebyg i rannau o Gymru, o ran ei threftadaeth ddiwydiannol ac (yn hanesyddol) symiau sylweddol o fuddsoddiad cyhoeddus mewn datblygu economaidd drwy ffynonellau Ewropeaidd a ffynonellau eraill. Yn ogystal â Sheffield ei hun, mae'r ardal yn cynnwys gweddill De Swydd Efrog (Barnsley, Doncaster a Rotherham).
- A.27 Mae buddsoddiadau SCR yn ystod y blynyddoedd diwethaf wedi canolbwyntio ar nifer cyfyngedig o safleoedd strategol, yn fwyaf nodedig yr Advanced Manufacturing Park (AMP) yn Rotherham (sydd wedi ei ddatblygu dros 20 mlynedd fel prosiect a arweinir gan dechnoleg gydag ymglymiad gweithredol y brifysgol a diwydiant), Maes Awyr Doncaster Sheffield a lleoliadau Parth Menter dynodedig
- A.28 Prif fecanwaith cyllido sector cyhoeddus a ddefnyddir y gefnogi datblygiad eiddo masnachol yw **Cronfa JESSICA SCR**, a sefydlwyd yn 2012 gyda buddsoddiad Cronfa Datblygu Rhanbarthol Ewrop. Yn wreiddiol roedd Cronfa JESSICA yn cynnig benthyciadau ar delerau masnachol er mwyn darparu datblygiad eiddo masnachol (swyddfeydd a gofod gwaith gweithgynhyrchu yn bennaf). Wedi hynny, buddsoddodd Awdurdod Cyfun SCR gyfalaf ychwanegol yn y Gronfa (o'r Gronfa Twf Lleol a'r Gronfa Tyfu Lleoedd), gan alluogi Cronfa JESSICA i gynnig ystod fwy hyblyg o gynhyrchion, yn cynnwys grantiau a benthyciadau is-fasnachol lle gellir cyfiawnhau hyn. Mae gan y Gronfa gyfanswm cyfalaf o tua £40 miliwn, a rhagwelir y bydd buddsoddiadau presennol yn rhoi oddeutu 500,000 troedfedd sgwâr o ofod cyflogaeth¹¹¹. Rheolir y gronfa ar ran SCR gan CBRE, gan ddefnyddio'r un tîm ag sy'n gyfrifol am gyflenwi Cronfa Fuddsoddi Gogledd Iwerddon.

Gogledd Ddwyrain Lloegr

- A.29 Fel yng Nghymru, mae yna hanes hir o ymyrraeth sector cyhoeddus er mwyn darparu eiddo masnachol, gyda'r ystadau masnachu gwreiddiol a ariannwyd yn gyhoeddus yn dechrau cael eu sefydlu yn y 1930au. Yn ddiweddarach datblygodd English Estates, ac yna English Partnerships, swyddfeydd ac unedau ffatri a rheoli'n uniongyrchol ystadau diwydiannol. Yna cafodd yr asedau hyn eu trosglwyddo i ONE North East (RDA yn flaenorol) ac wedyn yr Asiantaeth Cartrefi a Chymunedau (HCA).
- A.30 Ers i'r HCA ail-ganolbwyntio ar ddarparu tai fel Homes England, trosglwyddwyd rhai o'r rhain i awdurdodau lleol o dan gytundebau stiwardiaeth. Mae rhai awdurdodau lleol yn chwarae rhan weithredol mewn datblygu: Mae Cyngor Sir Northumberland wedi sefydlu **Arch**, Cwmni Datblygu Northumberland, sydd â'r gwaith o ddarparu gofod gweithio yn ogystal â chylch gwaith cymorth busnes ehangach.

¹¹¹ <http://scriessica.co.uk/>

- A.31 Mae *Cynllun Economaidd Strategol* (Ionawr 2019) LEP Gogledd Ddwyrain Lloegr (NELEP) a ddiweddarwyd yn ddiweddar yn cydnabod "tangyflenwad presennol o ofod diwydiannol a swyddfeydd Gradd A" a achosir gan werth eiddo a lefelau rhent isel¹¹². Mae'r Cynllun yn cyfeirio at angen i fuddsoddi mewn safleoedd cyflogaeth strategol, wedi'u canolbwyntio'n bennaf o amgylch Parthau Menter y rhanbarth. O ran ymyriadau, mae LEP Gogledd Ddwyrain Lloegr wedi cyfuno arian Cronfa Tyfu Lleoedd (£25 miliwn) a Chronfa Twf Lleol (£30 miliwn) yn **Gronfa Buddsoddi Gogledd Ddwyrain Lloegr** (NEIF), a sefydlwyd fel cronfa fytholwyrdd ar gyfer prosiectau cyfalaf. Mae buddsoddiadau diweddar yn cynnwys gofod gweithio newydd yn Blyth, a reolir gan Arch ac sydd wedi'i gysylltu â'r Ganolfan Ynni Adnewyddadwy Genedlaethol (Narec), a Pharc Busnes North Tyneside, datblygiad tybiannol a arweinir gan y sector preifat¹¹³. Rheolir yr NEIF gan NELEP ei hun ac nid yw fel petai ar hyn o bryd yn cynnwys elfen grant (er fel gyda rhaglenni LEP eraill, defnyddiwyd grant y Gronfa Twf Lleol i gefnogi cludiant a seilwaith arall sy'n darparu safleoedd allweddol).
- A.32 Ers 2018 mae gwaith wedi bod yn mynd rhagddo i adolygu strwythur a ffocws NEIF. Daeth gwaith a gomisiynwyd gan NELEP i adolygu'r farchnad eiddo masnachol a'r potensial ar gyfer ymyriadau sector cyhoeddus i'r casgliad bod gan y darlun rhanbarthol nodweddion tebyg i lawer o Gymru, yn cynnwys diffyg cyllid datblygu ar gyfer prosiectau tybiannol¹¹⁴. Bwriad presennol NELEP yw ail-ganolbwyntio'r NEIF ar 'gynhyrchion masnachol sydd fwyaf hyfyw', drwy gynllun sy'n cyfuno cyllid llenwi bwlch a chyllid ad-daladwy, wedi'i reoli gan reolwr cronfa a benodir yn annibynnol¹¹⁵. Mae crynodeb o'r mecanwaith NEIF arfaethedig i'w weld yn y diagram isod:

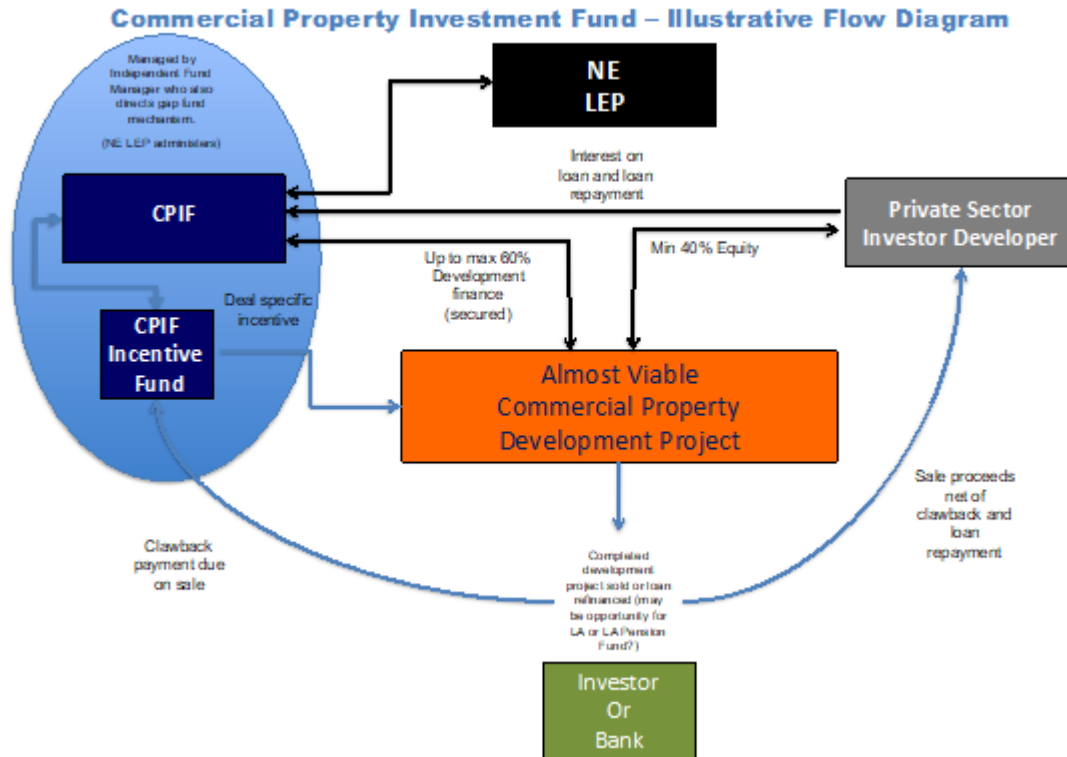
¹¹² LEP Gogledd Ddwyrain Lloegr (2019), *Strategic Economic Plan*, tud 47 (<https://www.northeastlep.co.uk/wp-content/uploads/2019/03/nel404-sep-refresh-2018-web-new-final.pdf>)

¹¹³ LEP Gogledd Ddwyrain Lloegr, <https://www.northeastlep.co.uk/news/first-tenants-move-into-north-tyneside-business-park>

¹¹⁴ NELEP [Sanderson Weatherall LLP / JC Gill & Co] (2018), *Commercial Property Investment Fund: Preliminary Market Engagement*

¹¹⁵ NELEP (2019), Specification: Evaluation study to inform the development of a North East commercial property investment fund.

Ffigur A-1: Strwythur arfaethedig dangosol ar gyfer Cronfa Buddsoddi Eiddo Masnachol Gogledd Ddwyrain Lloegr



Ffynhonnell: Partneriaeth Menter Leol Gogledd Ddwyrain Lloegr

Gorllewin Canolbarth Lloegr

- A.33 Mae gan Orllewin Canolbarth Lloegr ddaearyddiaeth drefol gymhleth a, cyn sefydlu Awdurdod Cyfun West Midlands (WMCA) yn ddiweddar, strwythur llywodraethu darniog. Yn debyg i ardaloedd trefol ac ôl-ddiwydiannol eraill, gwnaed buddsoddiad cyhoeddus sylweddol er mwyn darparu safleoedd ac eiddo masnachol yn y 1980au (er enghraifft, drwy Birmingham Heartlands Development Corporation, a oedd yn adeiladu ar Barc Gwyddoniaeth Aston, a'r Black Country Development Corporation, y cafodd y ddau ohonynt eu diddymu yn niwedd y 1990au).
- A.34 Yn 2016 sefydlodd WMCA **Gomisiwn Tir** arbenigol i adolygu cyflenwad tir (ar gyfer defnydd preswyl a masnachol) ar draws yr ardal. Nododd y Comisiwn Tir brinder cynyddol o dir cyflogaeth (yng nghyd-destun cynnydd yn y galw am feysydd diwydiant a logisteg a'r heriau o ran seilwaith a hygyrchedd a oedd yn gysylltiedig â nifer o safleoedd tir llwyd). Argymhellodd y Comisiwn y dylid canolbwyntio ar ailddatblygu tir llwyd a chyfuno holl gronfeydd adfer i un gronfa ganolog ¹¹⁶. Mae astudiaeth safleoedd strategol Gorllewin Canolbarth Lloegr yn mynd rhagddo ar hyn o bryd.
- A.35 Ar hyn o bryd mae WMCA yn datblygu drwy raglen ariannol i gefnogi datblygiad tir cyflogaeth. Rheolir y **Brownfield Land and Property Development Fund** gan Finance Birmingham (darparwr cyllid busnes, yn bennaf ar delerau masnachol, sy'n eiddo i Gyngor Dinas

¹¹⁶ WMCA (2016), *West Midlands Land Commission: Final Report to the West Midlands Combined Authority Board* tud 55 (<https://www.wmca.org.uk/media/1412/wmlc-final-report.pdf>)

Birmingham) ac mae'n ceisio darparu cyllid ar delerau masnachol i gynlluniau sy'n 'agos i'r farchnad'. Mae **Black Country Strategic Brownfield Land Programme Investment Fund** (LPIF) yn canolbwyntio ar ddarparu safleoedd strategol yn Dudley, Sandwell, Walsall a Wolverhampton, gyda'r gallu i gynnig cyllid ar delerau masnachol neu gymorth gwladwriaethol.

Y Gororau

- A.36 Y Gororau yw'r ardal Partneriaeth Menter Leol ar gyfer Swydd Henffordd, Swydd Amwythig a Telford a Wrekin. Yn wahanol i'r rhanbarthau eraill a ddyfynnir uchod, ardal wledig yw'r Gororau yn bennaf gyda lefelau is (yn hanesyddol) o weithgarwch datblygu economaidd a gefnogir gan y sector cyhoeddus. Fodd bynnag, mae gan yr ardal ffin dir hir â Chymru, perthynas economaidd bwysig gyda llawer o Ganolbarth Cymru a rhai nodweddion tebyg i economi wledig Cymru. Wrth ymgynghori ar gyfer yr astudiaeth hon, soniodd rhai rhanddeiliaid hefyd am y gefnogaeth gadarnhaol a oedd ar gael yn ardal LEP y Gororau.
- A.37 Yn debyg i nifer o ardaloedd eraill, neilltuodd LEP y Gororau ei Gronfa Tyfu Lleoedd gwerth £8.1 miliwn i **Gronfa Buddsoddi'r Gororau** (MIF), a fwriadwyd i fod yn gronfa ailgylchadwy sy'n darparu benthyciadau cyfalaf i safleoedd masnachol a thai oedd wedi dod i stop. Fodd bynnag, gwelwyd bod cyllid yn anodd i'w ddyfarnu, sydd o bosibl yn adlewyrchu diffyg gweithgaredd datblygwyr masnachol yn y farchnad: yn fwy diweddar, mae'r cyllid sy'n weddill wedi'i ail-ddyrannu ar delerau 'benthyciad meddal' i gynlluniau gofod busnes wedi'u cefnogi gan y sector cyhoeddus, yn arbennig **Skylon Park**, parc diwydiannol a pharth menter yn Henffordd sy'n eiddo i Gyngor Swydd Henffordd¹¹⁷.
- A.38 Ar faint llai, mae LEP y Gororau hefyd wedi defnyddio cyllido Cronfa Datblygu Rhanbarthol Ewrop i sefydlu cynllun **Marches Building Investment Grant** (MBIG), sy'n darparu grantiau llai o hyd at £100,000 i ariannu estyniadau a gwaith adnewyddu i eiddo masnachol sy'n bodoli'n barod, yn canolbwyntio ar feddianwyr presennol.

Perthnasedd i Gymru

Fel mewn rhannau eraill o'r DU, fe wnaeth cyflawni a rheoli gofod cyflogaeth yn uniongyrchol gan y sector cyhoeddus leihau yn Lloegr o'r 1990au ymlaen. Fodd bynnag, arweiniodd ddiddymiad yr RDA yn 2010/11 ac yna ail-gyfeirio HCA/ Homes England oddi wrth eiddo masnachol at symud arwyddocaol mewn polisi oddi wrth fframwaith cenedlaethol. Mae'r dulliau a ddefnyddiwyd gan y rhan fwyaf o LEP ac Awdurdodau Cyfun wedi'u hanelu at gymell datblygiad sector preifat, drwy gyllid ad-daladwy lle bo hynny'n bosibl ac wedi'i gynnig ar delerau masnachol neu gyda chymhorthdal: mae ystod o fodolau 'masnachol' a hybrid (rhannol fasnachol, rhannol cymorth gwladwriaethol) a allai fod yn berthnasol i Gymru.

Fodd bynnag, fel y mae rhai o'r enghreifftiau uchod yn dangos, gall cymhellion i'r sector preifat fod yn heriol mewn marchnadoedd lle nad oes llawer o chwaraewyr neu lle nad yw cyllid benthyciadau yn ddigonol i oresgyn y bwch hyfywedd, er y gallai rhai o'r datrysiadau penodol i gynllun neu raglen a amlygir ym Mhennod 8 fod yn berthnasol.

¹¹⁷ LEP y Gororau, <https://www.marcheslep.org.uk/access-to-finance-2/>

Cymaryddion rhyngwladol

- A.39 Gall canfod cymaryddion rhyngwladol perthnasol fod yn heriol, gan fod gan strwythurau llywodraethu a chynllunio, perchnogaeth tir a threfniadau treth / rheoleiddio gwahanol iawn ddylanwad cryf ar y dewis o ymyriadau sector cyhoeddus posibl. Fodd bynnag, mae sicrhau cyflenwad o eiddo diwydiannol a swyddfeydd i ddiwallu (ac ysgogi) galw'r farchnad yn nod allweddol i nifer o strategaethau datblygu economaidd, er bod hynny mewn gwahanol gyd-destunau.
- A.40 Mae'r paragraffau canlynol yn ystyried enghreifftiau o bedair gwlad: **Gweriniaeth Iwerddon** (cymydog agos, gyda strwythur cyfreithiol a chynllunio tebyg); **Yr Almaen** (lle rydym wedi canolbwyntio ar dalaith Sacsoni); a'r **Unol Daleithiau** (lle rydym wedi canolbwyntio ar dalaith Maryland, ardal sydd â hanes o gydweithredu â Chymru mewn cynllunio ar gyfer adfywio a datblygu economaidd).

Gweriniaeth Iwerddon

- A.41 Yn dilyn un o grebachiadau mwyaf llym Ewrop wedi'r cwmp ariannol yn 2008, mae economi Iwerddon wedi dychwelyd yn gryf i dwf yn ystod y blynyddoedd diwethaf. Yn hanesyddol, mae Iwerddon wedi bod yn lleoliad atyniadol ar gyfer mewnfuddsoddwyr, a gaiff eu denu gan amgylchedd treth cystadleuol, ac mae gan y wlad sectorau gwasanaethau ariannol a fferyllol cryf. O ran stoc ddiwydiannol, mae dadansoddiad diweddar yn awgrymu bod y farchnad yn perfformio'n gryf (gyda rhenti diwydiannol dethol yn amrywio o tua £5.50 y droedfedd sgwâr yn Limerick i £8.25 y droedfedd sgwâr yn Nulyn¹¹⁸), gyda digon yr hyder yn y galw i annog peth gweithgarwch tybiannol, er bod asiantau'n nodi bod "diffyg stoc o ansawdd da yn parhau i fod yn broblem"¹¹⁹. Mae asiantau hefyd yn adrodd am alw cryf ym marchnad swyddfeydd Dilyn.
- A.42 Mae dull Iwerddon ar gyfer ymyrraeth gyhoeddus yn y farchnad eiddo masnachol yn adlewyrchu mwy o barhad dros amser o gymharu â'i chymdogion yn y Deyrnas Unedig ac yn adlewyrchu pwyslais cryf a chyson ar fuddsoddi uniongyrchol o dramor (FDI) fel piler polisi economaidd. **IDA Ireland**, asiantaeth 'rhannol wladwriaethol' a sefydlwyd ym 1949 fel yr Awdurdod Datblygu Diwydiannol, yw'r cyfrwng allweddol ar gyfer denu a chynnal mewnfuddsoddiad yn Iwerddon, gan gynnig amrediad cydgysylltiedig o raglenni cymhelliant (ochr yn ochr â chynnig treth a rheoleiddiol ehangach Llywodraeth Iwerddon). Mae'r cynnig eiddo yn ffurfio rhan o hyn, gyda'r IDA yn gyfrifol am gyflawni (yn uniongyrchol neu drwy fentrau ar y cyd gydag awdurdodau lleol) a rheoli ystod eang o barciau diwydiannol a swyddfeydd, yn cynnwys eiddo diwydiannol a swyddfeydd 'a adeiladir rhagblaen', wedi'u dosbarthu'n eang o gwmpas y wlad¹²⁰. Mae'r asiantaeth hefyd yn cynnal cyfres o safleoedd maes glas strategol ar gyfer datblygiad yn y dyfodol. Yn ôl ei gyfrifon blynyddol, gwerth asedau eiddo diwydiannol IDA Ireland oedd €208.5 miliwn (tua £175 miliwn) yn 2018.

¹¹⁸ Troswyd o werth yr ewro, Tachwedd 2019

¹¹⁹ Cushman & Wakefield (2019), *Ireland Industrial Market Snapshot Q3 2019*

(<http://www.cushmanwakefield.com/en/research-and-insight/corporate/ireland-industrial-snapshot/>)

¹²⁰ IDA Ireland (<https://www.idaireland.com/how-we-help/property>)

Sacsoni, Yr Almaen

A.43 Sacsoni yw un o *lander* dwyreiniol yr Almaen, wedi'i ganoli o amgylch dinasoedd mawr Leipzig a Dresden. Ynghyd â thaleithiau cymdogol Sacsoni-Anhalt a Thuringia, mae'n llunio rhan o lain diwydiannol eang. Cyn ailuniad yr Almaen, roedd yr ardal wedi'i dominyddu gan brif ddiwydiannau (yn arbennig cemegion a chloddio glo llwyd), ac roedd hefyd yn ganolfan bwysig ar gyfer rhai diwydiannau technoleg-ddwys, er enghraifft ym maes opteg.

A.44 Ers 1990 mae economi'r rhanbarth wedi'i thrawsnewid: mae hyn wedi cynnwys datblygiad sail uwch-weithgynhyrchu mawr, mewn meysydd 'traddodiadol' gryf y rhanbarth, fel cemegion, ac mewn meysydd megis moduron (c.f. BMW, Porsche a Schaeffler, sydd i gyd â ffatrioedd o bwys yn Leipzig). Mae yna'n dal fodd bynnag fwlch cynhyrchiant o tua 20% rhwng Sacsoni a gorllewin *lander*, sydd wedi bod yn araf i'w gau dros yr 20 mlynedd diwethaf, gyda nifer cymharol fechan o fusnesau cynhenid neu bencadlysoedd cwmnïau¹²¹.

A.45 Yn gyffredin â Chymru (a nifer o ardaloedd eraill), yn ystod y blynyddoedd diwethaf gwelwyd gwahaniaeth rhwng proffiliau demograffig y dinasoedd mawr a'r trefi (yn arbennig ôl-ddiwydiannol) llai. Er bod diboblogi cyffredinol i'w weld yn aml ar draws y dalaith yn y 1990au¹²², yn ystod y degawd diwethaf gwelwyd twf ym mhoblogaeth Leipzig (wedi'i gefnogi gan dwf prifysgolion ac economi 'greadigol' y ddinas) ynghyd gostyngiad parhaus poblogaeth mewn mannau eraill¹²³.

A.46 Yn dilyn yr ailuno, clustnodwyd cronfeydd ffederal ac Ewropeaidd sylweddol i adfer safleoedd a datblygu safleoedd cyflogaeth newydd (derbyniodd y dalaith tua €5 biliwn gan Gronfeydd Strwythurol Ewrop dros gyfnod rhaglennu 2006-13). Yn ddiweddar canolbwyntiwyd strategaeth ranbarthol ar ddatblygiad sectorau blaenoriaeth (modurol, iechyd a biotechnoleg, ynni a'r amgylchedd, logisteg, a'r cyfryngau a chreadigrwydd)¹²⁴. O ran y farchnad eiddo masnachol, mae rhenti diwydiannol yn parhau'n gymharol isel o gymharu â rhannau eraill o'r wlad (mae rhenti diwydiannol dethol Leipzig tua €49 y metr sgwâr (£5.50

Ffigur A-2: Sacsoni: Map lleoliad



Ffynhonnell: Power and Herden (2016), *Leipzig City Story*

¹²¹ *The Economist* (2019), yn dyfynnu Halle Institute for Economic Research

¹²² Alan Mace, Peter Hall *et al* (2004), *Shrinking to Grow? The urban regeneration challenge in Leipzig and Manchester*, Llundain: Sefydliad Astudiaethau Cymunedol

¹²³ Sefydliad Joseph Rowntree (2017), *International Cities: Case studies - Leipzig*

¹²⁴ Anne Power ac Eileen Herden (2016), *Leipzig City Story*, Llundain: LSE

y droedfedd sgwâr)), gyda sylwebyddion yn adrodd am alw cryf gan weithredwyr logisteg, o gofio lleoliad y rhanbarth¹²⁵.

- A.47 Mae system eang ar gyfer darparu benthyciadau llog isel er mwyn ehangu eiddo busnes a chaffael ac ailwampio unedau sydd wedi'u datgomisiynu, a roddir drwy **Sächsische Aufbaubank** (SAB), y banc datblygu rhanbarthol. Mae'n werth nodi er bod gan y *länder* bwerau datganoledig, mae'r amrediad o ymyriadau fel petaent yn cael eu cydlynu'n ffederal o fewn fframwaith cyson ac o fewn cyd-destun rhwydwaith soffistigedig o fanciau datblygu sector cyhoeddus ffederal a rhanbarthol.
- A.48 Ail elfen rheoli eiddo diwydiannol yw rôl sefydledig **cymdeithasau sector diwydiant** ac ymglymiad uniongyrchol 'defnyddwyr terfynol' mewn seilwaith eiddo. Er enghraifft, yn y sector cemegion, mae'r gweithiau cemegion mawr yn Leuna a Bitterfeld-Wolfen wedi cael eu haddasu'n 'ChemiParks' ar fodel sydd eisoes ar waith yng Ngorllewin yr Almaen¹²⁶. Mae InfraLeuna GmbH, y cwmni sy'n gweithredu yn safle Leuna i'r gorllewin o Leipzig, wedi'i sefydlu fel endid 'elw isel', sy'n eiddo i rai o'r cwmnïau sydd wedi'u lleoli ar y cyfadeilad ac sy'n gyfrifol am ddarpariaeth gwasanaethau canolog (cyfleustodau, rheoli gwastraff ac ati), gwasanaethau dadansoddeg labordai, cefnogaeth i feddianwyr newydd mewn sicrhau cymorth cyhoeddus ac yn y blaen¹²⁷.

Maryland, Unol Daleithiau America

- A.49 Mae gan Maryland gysylltiadau datblygu economaidd hanesyddol gyda Chymru, sy'n dyddio'n ôl i rannu profiadau rhwng Corfforaeth Datblygu Bae Caerdydd a rhaglen debyg o adfywiad glan y dŵr yn Baltimore yn y 1980au¹²⁸. Talaith ranbarth canolbarth yr Iwerydd ydyw, sydd â phoblogaeth o tua 5.8 miliwn, a ddominyddir gan ardal fetropolitan Baltimore a chyrion Washington. Yn hanesyddol, roedd gan y dalaith bresenoldeb cryf o ddiwydiannau trwm (yn arbennig mewn dur), er bod ei sail ddiwydiannol bresennol yn cynnwys presenoldeb sylweddol ym maes electroneg amddiffyn a gwyddorau bywyd (gyda gwyddorau bywyd wedi'u cysylltu â Phrifysgol Johns Hopkins yn Baltimore a'i ysbytai cysylltiedig).

Ffigur A-3: Lleoliad Maryland



Ffynhonnell: Google Maps

- A.50 Mae'r model ar gyfer ymyriadau sector cyhoeddus wedi'i anelu'n gryf tuag at ddarparu amgylchedd cystadleuol ar gyfer busnes, gyda phwyslais ar gymhelliannau treth a chynhyrchion benthyciadau a grant a ddarperir gan y dalaith (Maryland Department of Commerce) a llywodraethau dinesig i gefnogi buddsoddiad sector preifat. Mae'n werth nodi bod **defnydd cystadleuol o dreth a grant** i ddenu a chadw buddsoddiad symudol yn

¹²⁵ Cushman & Wakefield (2019), *Germany: Industrial Market Snapshot – Q3 2019*

¹²⁶ Mae hyn wedi golygu perchnogaeth seilwaith a rennir a rheolaeth parc ehangach gan gwmnïau sy'n dominyddu ar y saglle (er enghraifft, Bayer oedd y prif gyfranddaliwr yn Currenta, y cwmni rheoli ar gyfer y ChemiPark mawr sy'n gysylltiedig â'i safle yn Leverkusen a nifer o gyfleusterau cysylltiedig). Fodd bynnag, yn 2019, gwerthodd Bayer ei ddaliadau yn Currenta i Macquarie Infrastructure.

¹²⁷ Gweler <http://www.infraleuna.de/en/infraleuna/company/brief-outline/>.

¹²⁸ Ana Gonçalves (2017), *Reinventing a Small Worldly City: The cultural and social transformation of Cardiff*, Abingdon: Routledge

nodwedd amlwg o'r 'cynnig i fusnesau' a chydabyddir hyn yn glir mewn strategaeth (yng nghyd-destun system llywodraeth lle mae gan daleithiau a bwrdeistrefi bwerau cyllidol eang, gyda llai o gyfyngiadau rheoleiddiol ar gymorth talaith)¹²⁹. Ar gyfer buddsoddiad mewn eiddo, gall y credyd treth a gynigir fod yn sylweddol iawn: er enghraifft, gallai cyfuno credydau treth eiddo ar gyfer adfywio tir llwyd, buddsoddiad mewn Parthau Menter a chymhellion eraill gyfrif am 100% o ryddhad treth am ddeng mlynedd¹³⁰. Hefyd cynigir gwahanol gynhyrchion benthyciadau a grantiau i gefnogi buddsoddi mewn eiddo tirol drwy **Advantage Maryland**, darparwr cyllid y Dalaith, yn ogystal â thrwy Economic Adjustment Fund ar wahân.

- A.51 Mae darpariaeth uniongyrchol eiddo masnachol gan y Dalaith yn gyfyngedig. Fodd bynnag, mae Advantage Maryland yn cynnig amrediad o gynhyrchion grantiau a benthyciadau sydd ar gael o awdurdodau'r ddinas a'r sir er mwyn eu galluogi i gaffael tir ac eiddo neu i ail-fuddsoddi mewn cronfeydd benthyciadau cylchol lleol.

Perthnasedd i Gymru

Yn amlwg mae nifer o enghreifftiau rhyngwladol o ymyrraeth sector cyhoeddus yn y farchnad eiddo masnachol y gellid eu hymchwilio - ond mae'r 'cipluniau' uchod yn darparu tri dull gwahanol, sydd wedi'u greiddio mewn strategaethau ehangach a hirsefydledig ar gyfer datblygu economaidd. O'u symleiddio, gellir eu priodwedd fel hyn:

- Yn Iwerddon, **ymyrraeth sector cyhoeddus uniongyrchol er mwyn cefnogi strategaeth economaidd wedi'i gydlynw ac sydd â gogwydd gref at FDI**. Mewn cyferbyniad i'r DU, mae caffael uniongyrchol a rheolaeth eiddo wedi parhau'n biler pwysig o strategaeth, a gellir cymharu rôl IDA Ireland i ryw raddau gyda rolau hanesyddol Awdurdod Datblygu Cymru a Scottish Enterprise.
- Yn yr Almaen, **dull hirdymor ar gyfer twf diwydiant**, lle mae rolau sefydliadau canolraddol (megis cymdeithasau diwydiant a'r rhwydwaith o fanciau datblygu) yn bwysig mewn darparu cyllid a datrysiadau eiddo, lle mae perchnogaeth diwydiant y 'defnyddiwr terfynol' o eiddo a seilwaith cysylltiedig yn rhan o'r gymysgedd.
- Yn yr unol Daleithiau, **y dalaith fel chwaraewr cystadleuol** mewn cymell buddsoddiad busnes, lle mae credydau treth eiddo a grantiau yn bwysig ac mae gan y dalaith leol ryddid eang i weithredu, a chymhellion ariannol uniongyrchol i ysgogi'r sylfaen dreth (yn gystadleuol).

Mae'r dulliau hyn yn dibynnu ar gymysgedd sefydliadol sy'n bodoli'n barod, ac maent i ryw raddau yn nodweddiadol o economi wleidyddol ehangach pob gwlad. Ond maent yn dangos yr amrediad o ddulliau y mae gwahanol wledydd yn eu defnyddio er mwyn mynd i'r afael â heriau tebyg.

¹²⁹ Comisiwn Datblygu Economaidd Maryland (2017), *Best is the Standard: A strategic plan for accelerating economic development in Maryland – Progress report and scorecard 2017* (<https://commerce.maryland.gov/Documents/ProgramReport/MEDC-strategic-plan-progress-report-and-scorecard-2017.pdf>)

¹³⁰ Ardan Fasnach Maryland (2019), *Financial Incentives for Businesses*

Annex B: Annex A: Dysgu o fannau eraill: Dulliau lleol a safle-benodol

Crynodeb

Mae Atodiad A yn nodi enghreifftiau o ddulliau 'strategol' sydd wedi'u defnyddio gan lywodraethau datganoledig ac awdurdodau lleol ac mae'r atodiad hwn yn amlygu rhai enghreifftiau o ddulliau mwy lleol, safle-benodol, sydd wedi cynorthwyo i lywio'r argymhellion ym Mhennod 9. Mae'n amlinellu pedair enghraifft, yng Ngorllewin Canolbarth Lloegr, Llundain a De Ddwyrain Lloegr, lle mae sefydliadau sector cyhoeddus wedi chwarae rhan weithredol yn y farchnad eiddo masnachol yn lleol ac wedi galluogi gwaith na fyddai wedi digwydd pe byddai wedi cael ei adael i'r sector preifat.

Buddsoddi mewn swyddfeydd newydd yng nghanol y ddinas: Coventry

Cyd-destun

- B.1 Er ei bod yn ganolfan ddiwydiannol fawr gyda phoblogaeth sylweddol (tebyg o ran maint i Gaerdydd), ers tro mae Coventry wedi bod yn ganolfan 'eilaid', o gymharu â Birmingham. Mae canol y ddinas hefyd wedi dioddef o'i chynllun wedi'r rhyfel, yn cynnwys effeithiau gwahanu ardaloedd difrifol a achoswyd gan y ffordd gylchol fewnol a chraidd manwerthu sy'n gynyddol anaddas ar gyfer gofynion modern. Mae'r Cyngor wedi bod yn awyddus i ddenu datblygiad swyddfeydd newydd i ganol y ddinas ers nifer o flynyddoedd, fel rhan o ddull cydgysylltiedig ar gyfer adfywio a datblygu economaidd.

Cefndir y cynllun

- B.2 Dechreuodd buddsoddwr o Iwerddon gaffael tir yng nghanol Coventry ym mlynnyddoedd canol degawd y 2000 gyda'r nod o greu datblygiad defnydd cymysg yn cael ei arwain yn fasnachol. Ataliodd y chwalfa ariannol a ddilynodd hyn unrhyw ddatblygiad am nifer o flynyddoedd, gydag asedau'r buddsoddwr yn dod yn rhan o'r Asiantaeth Rheoli Asedau Cenedlaethol (NAMA), asiantaeth llywodraeth Iwerddon ar gyfer achub cyfryngau mewn anhawster.
- B.3 Mae'r sefyllfa hon wedi'i datrys dros amser a derbyniodd y cynllun ganiatâd amlinellol ar gyfer y cynllun meistr yn 2013. Ers hynny codwyd 1 Friargate (fel Cam 1) i letya'r Cyngor, er nad dyna oedd y cynllun yn wreiddiol - datblygiad tybiannol ydoedd.

Rhan y Cyngor yng Ngham 1

- B.4 Gan nad oedd y datblygwr yn gallu ariannu Cam 1, sicrhodd y Cyngor gyllid gan y llywodraeth genedlaethol i ddarparu seilwaith galluogol (llwyfan wedi'i godi newydd dros y ffordd gylchol) er mwyn cynorthwyo i greu parseli datblygu yn ogystal â gofod gwyrdd a chysylltiadau rhwng yr orsaf reilffordd a chanol y ddinas. Cytunodd y Cyngor hefyd i ddod yn denant yn yr adeilad gyda lesddaliadaeth cymharol hir.

- B.5 Felly ariannodd y Cyngor y gwaith o adeiladu'r gofod swyddfeydd i gynhyrchu arbedion o ystadau corfforaethol eraill; fe'i gwelwyd fel cynnig 'buddsoddi i arbed'. Erbyn hyn mae'r Cyngor yn is-brydlesu i'r Gwasanaeth Ombwdsmon Ariannol (a symudodd o Docklands Llundain ac sydd yn meddiannu dau lawr). Rhoddodd y buddsoddiad hwn bencadlys newydd (fel datrysiad rheoli ased) a daeth yn gatalydd ar gyfer datblygiad y cynllun.

Datblygiad/camau pellach

- B.6 Byddai'r Cyngor yn hoffi creu menter ar y cyd gyda'r Gwyddel sy'n berchen ar y tir a buddsoddi mewn budd ecwiti yn gyfnewid am ran o rydd-ddaliadaeth y safle 15 hectar, ac felly'n dod yn gyd-ryddeiliaid a rhannu risg ac enillion y datblygwr. Fodd bynnag, mae'n anodd cael cyllid datblygu ar gyfer datblygiad swyddfeydd tybiannol heb eu gosod rhagblaen (a bydd gosod ymlaen llaw ond yn digwydd pan fo'r adeilad yn agos i fod wedi'i orffen).
- B.7 Felly, mae'r Cyngor yn edrych ar fodel cyflawni, lle bydd y Cyngor yn ariannu datblygiad yr adeilad nesaf, yna'n sicrhau tenantiaid, yna'n benthg yr arian yn erbyn y ffrwd refeniw i'w ddefnyddio ar gyfer yr adeilad nesaf. Bydd y Cyngor yn cymryd risg datblygu ac yn defnyddio refeniw i ariannu cyfran nesaf o fenthg ar gyfer y cam nesaf.

Defnyddiau eraill

- B.8 Mae'r Prif Delerau yn eu lle gyda gweithredwr gwesty i gymryd plot arall gyferbyn ag adeilad y Cyngor er mwyn darparu gwesty cyn gweithgareddau Dinas Diwylliant 2021. Bydd hyn yn debygol o fod yn drafodiad tir gan fod angen iddo ddigwydd yn gyflym er mwyn i'r gwesty gael ei gwblhau mewn pryd tra bo'r fenter ar y cyd yn dal i gael ei negodi. Mae'n bosibl y bydd defnyddiau preswyl a swyddfeydd ychwanegol yn dod i'r amlwg fel rhan o'r camau yn y dyfodol.

Perthnasedd i Gymru

Mae dinas Coventry yn fwy na'r rhan fwyaf o ddinasoedd yng Nghymru (ac eithrio Caerdydd), ond mae ganddi rywfaint o berthnasedd i ganolfannau megis Casnewydd ac Abertawe, o gofio ei rôl 'eilaidd' hanesyddol fel canol dinas o ran marchnad manwerthu a swyddfeydd. Mae'r enghraifft hon yn dangos y rôl y gall y sector cyhoeddus ei chwarae mewn gweithredu fel y prif denant (ac mewn sicrhau cyfleusterau pencadlys sector cyhoeddus eraill), ac mewn creu mecanwaith ar gyfer cyflawni camau yn y dyfodol.

Dull cydgysylltiedig ar gyfer eiddo mewn tref o faint canolig sy'n tyfu: Ashford

Cyd-destun

- B.9 Yn hanesyddol, roedd Ashford yn dref fechan yn ne Caint, gyda sail ddiwydiannol oedd wedi'i gysylltu'n wreiddiol i'r rheilffyrdd, ac yn ddiweddarach mewn maes gweithgynhyrchu ysgafn. Ers y 1990au mae wedi ei dynodi fel man twf, sy'n gysylltiedig â'i safle ar lwybr High Speed One, ac yn ddiweddar mae wedi gweld twf sylweddol yn nifer y tai. Yn draddodiadol mae canol y dref wedi bod â chynnig manwerthu cymedrol, gyda stoc sylweddol o swyddfeydd sy'n hen

ac yn dyddio'n ôl i'r 1960au. Fodd bynnag, mae'r Cyngor Bwrdeistref wedi bod yn uchelgeisiol i sicrhau buddsoddiad newydd a chyflogaeth er mwyn cyfateb i dwf tai yn y dref.

Strategaeth

- B.10 Mae'r Cyngor wedi mabwysiadu dull amlweddol ar gyfer buddsoddi mewn eiddo dros y tair i bedair blynedd diwethaf. Mae hyn wedi'i greu yn fawr iawn ar sail yr athroniaeth nad yw'r un peth yn addas i bawb, gyda natur y "fargen" a'r mecanwaith a fabwysiadwyd, yn dibynnu ar briodweddau'r cynllun sy'n cael ei ddatblygu, gyda ffocws ar yr hyn sydd ei angen i alluogi naill ai:
- y sector preifat i fod yn barod i ymrwymo arian ac ysgwyddo'r prif gyfrifoldebau datblygu; neu
 - i'r Cyngor gymryd rheolaeth a gweithredu mewn swyddogaeth "datblygu uniongyrchol".
- B.11 Sefydlodd y Cyngor ei gwmni datblygu ei hun yn 2014, *A Better Choice for Property Ltd*, sydd hyd yma wedi'i ddefnyddio i fuddsoddi mewn datblygiadau preswyl. Ar y cyd â'r uchod, mae'r Cyngor wedi (yn ei hawl ei hun) edrych ar strategaeth fuddsoddi mewn eiddo masnachol, er mwyn sbarduno datblygiadau allweddol o amgylch y dref a chreu portffolio a fydd yn ennill incwm i'r dyfodol.
- B.12 Mae enghraifft o'r dull a ddefnyddiwyd yn cynnwys darpariaeth eiddo diwydiannol newydd ar Carlton Road, yn agos i ganol y dref ac wedi'i leoli ar ystad ddiwydiannol sy'n bodoli'n barod. Yn yr achos hwn roedd perchennog y tir yn beiriannydd sifil a chontractiwr datblygu lleol, ond roedd y tir wedi cael ei ddefnyddio ar gyfer amrywiaeth o ddibenion storio agored a depo adeiladu am nifer o flynyddoedd.
- B.13 Daeth y Cyngor i gytundeb gyda pherchennog y tir (Gallagher) i gaffael rhan o rydd-ddaliadaeth y safle, y gwnaeth dalu cyfradd y farchnad ar gyfer tir diwydiannol lleol (tua £550,000 yr erw) amdano. Mae'r cytundeb hefyd yn gwneud darpariaeth i Gallagher adeiladu'r eiddo diwydiannol sydd ei angen, y bydd y Cyngor yn talu'r costau adeiladu cytunedig (gan adlewyrchu cyfraddau'r farchnad bresennol), ac yn cynnwys elfen o "elw adeiladu" i'r contractiwr, sy'n gyfystyr ag arfer traddodiadol yn hyn o beth.
- B.14 Y manteision i'r Cyngor yw nad yw'r contractiwr angen elw datblygwr fel rhan o'i ystyriaeth ar gyfer y datblygiad (a fyddai fel arfer rhwng 15% ac 20% o'r holl gostau datblygu) ac nid oes lwfans ar gyfer cyfnodau gwacter cychwynnol, a fyddai'n rhan fargen fuddsoddi draddodiadol.
- B.15 Yn ei gyfanswm, mae'r cynllun yn cynnwys tua 35,000 troedfedd sgwâr o lety diwydiannol o ansawdd, gydag unedau wedi'u cyflunio fel y gall un meddiannydd ddefnyddio uchafswm uned o tua 15,000 troedfedd sgwâr, gydag unedau eraill yn gallu cael eu hisrannu'n unedau o tua 3- 4,000 troedfedd sgwâr.
- B.16 Mae'r Cyngor yn cymryd cyfrifoldeb llawn am y risgiau sy'n gysylltiedig â gosod yr eiddo, a rhai risgiau adeiladu, os bydd unrhyw amgylchiadau mawr nas rhagwelir. Mae'r Cyngor yn disgrifio ei safle yn hyn o beth fel "ymwybodol o risg" yn hytrach nag "anhoffter o risg". Fodd bynnag, ei fwriad yw dal y buddsoddiad am yr hirdymor, cynnal y tasgau rheoli arferol, a

derbyn enillion masnachol ar ei fuddsoddiad cyfalaf drwy enillion rhent misol / blynyddol. Mae'r datblygiad bron â'i gwblhau, ac mae ymholiadau / trafodaethau gosod yn addawol.

B.17 Yn ychwanegol at drafodiad Carlton Road, dros y blynyddoedd mae'r Cyngor wedi gwneud y canlynol:

- Parhau i ddal a rheoli Ystad Ddiwydiannol Ellingham, y gwnaeth ei chaffael beth amser yn ôl. Yn 2016/17 adroddwyd bod hon wedi rhoi enillion gwerth 12.3% ar fuddsoddiad.
- Caffael un o'r prif adeiladau swyddfeydd yn Ashford (International House), nesaf at yr Orsaf Ryngwladol yr adroddwyd ei fod wedi creu enillion gwerth 12.6% ar fuddsoddiad yn 2016/17.
- Caffael canolfan siopa Park Mall yng nghanol y dref, sydd wedi gweld lefelau meddiannaeth yn cynyddu'n sylweddol dros y blynyddoedd diwethaf.
- Caffael datblygiad Elwick Place sydd newydd ei adeiladu (rhan o ddatblygiad ehangach gan Stanhope), sy'n cynnwys sinema chwe sgrin, gwesty gyda 58 gwely, wyth bwyty a chaffi. Bydd y Cyngor yn dal y buddsoddiad fel ased hirdymor sy'n ennill incwm.
- Tanysgrifennu'r rhent sefydlog ar ddau lawr (24,000 troedfedd sgwâr) o'r bloc swyddfeydd 80,000 troedfedd sgwâr newydd, sy'n cael ei adeiladu ar hyn o bryd nesaf at yr Orsaf Ryngwladol gan y datblygwyr Quinn Estates a George Wilson Holdings o Swydd Caint. Dyma'r adeilad swyddfeydd newydd cyntaf i gael ei adeiladu yn Ashford am ddegawdau (na fyddai wedi ei gyflawni heb ymglymiad y Cyngor), ac mae tua 6,000 troedfedd sgwâr eisoes wedi'i osod rhagblaen.

B.18 Fel rhan o gonsortiw ehangach, mae Cyngor Ashford ar hyn o bryd yn gweithio ar gynigion gydag Awdurdodau eraill Dwyrain Caint i sefydlu Cwmni Datblygu ar y Cyd, er mwyn cynnal cynlluniau masnachol ar draws yr ardal, gyda'r prif nod o fynd i'r afael â'r cynlluniau arloesol / mwy / anoddach, na fyddai'n digwydd heb y dull ar y cyd hwn. Yna byddai datblygiadau yn cael eu dal ar gyfer y tymor hwy fel buddsoddiad, gydag incwm/enillion yn cael eu cymryd gan y pum buddsoddwr, fel rhan o'u sail incwm blynyddol.

Perthnasedd i Gymru

Er ei fod yn gyngor dosbarth cymedrol o ran maint (o fewn system dwy haen o lywodraeth leol), mae dull cynllun wrth gynllun cynyddraddol wedi golygu bod Cyngor Bwrdeistref Ashford wedi cymryd rôl sylweddol yn y farchnad eiddo leol. I ryw raddau, byddai hyn wedi cael ei helpu gan y ffaith bod Ashford yn ganolfan sy'n tyfu, ond mae'r astudiaeth achos hon yn dangos y rôl y gall y sector cyhoeddus ei chwarae mewn cyflawni canlyniadau na fyddai'r sector preifat fel arall wedi eu cyflawni.

Creu cwmni datblygu: Barking a Dagenham

Cyd-destun

- B.19 Yn hanesyddol roedd Barking and Dagenham yn ganolfan weithgynhyrchu o bwys, wedi'i chysylltu'n benodol â gwaith Ford yn Dagenham. Mae'r sail ddiwydiannol sylweddol sydd ganddi, er gyda cholli swyddi gweithgynhyrchu, wedi gweld proses ailstrwythuro hir. Mae gan y fwrdeistref dir datblygu eang, er bod pwysau cryf am ddatblygiad tai ac, mewn perthynas â chyflogaeth a gweithrediadau logisteg.

Strategaeth

- B.20 Mae gwaith datblygu ac adfywio newydd wedi'i drefnu yn Barking and Dagenham (LBBD) dros yr ychydig flynyddoedd diwethaf drwy fecanwaith arloesol newydd sy'n cynnwys dwy brif elfen:
- Yn gyntaf, sefydlu cwmni adfywio trefol sydd ym mherchnogaeth lwyr LBBD, ond yn gweithredu'n annibynnol ar yr awdurdod, a elwir yn **BeFirst**
 - Yn ail, sefydlu **Strategaeth Buddsoddi a Chaffael (IAS)** yn darparu cronfa fuddsoddi/datblygu gychwynnol gwerth £250 miliwn a chronfa caffael tir ac eiddo gwerth £100 miliwn, i gefnogi cyflawniad prosiectau perthnasol (wedi'u hariannu o'r Bwrdd Benthyciadau Gwaith Cyhoeddus (PWLb), ffynonellau eraill a gan falansau arian parod).
- B.21 Mae'r Cyngor yn gweld ei hun fel datblygwr a buddsoddwr rhagweithiol, yn helpu i gefnogi cyfleoedd twf a sicrhau bod y Cyngor a chenedlaethau'r dyfodol yn elwa drwy gynyddu ei berchnogaeth o asedau hirdymor sy'n cynhyrchu incwm.

BeFirst

- B.22 Nod BeFirst yw cyflymu adfywiad y fwrdeistref a rhoi mwy o refeniw ac enillion i'r Cyngor drwy ddefnyddio mwy o hyblygrwydd er mwyn denu staff o ansawdd uchel a chreu mentrau ar y cyd gyda datblygwyr na fyddai ar gael i swyddogaeth fewnol y Cyngor.
- B.23 Mae BeFirst yn gwmni sydd ym mherchnogaeth lawn y Cyngor sy'n gweithredu'n annibynnol ar y Cyngor, gan weithredu yn yr un ffordd â sefydliad masnachol, ond yn atebol i Aelodau am ei berfformiad a'i ymddygiad drwy Fwrdd Gweithredol Cyfranddeiliaid. Mae hefyd yn gwmni 'Teckal' sy'n ddarostyngedig i gyfraith gyhoeddus (yn cynnwys gweithdrefnau caffael a rhyddid gwybodaeth) ond yn gallu masnachu'n allanol hyd at 20% o'i drosiant. Mae is-gwmni ar wahân hefyd wedi'i sefydlu ('DevCo') fel endid cyfreithiol y tu allan i gyfyngiadau caffael y sector cyhoeddus er mwyn rhoi mwy o ryddid mewn sefydlu cyfryngau at ddibenion arbennig, os bydd a phan fydd angen. Bwriedir iddo gwmpasu pob agwedd ar adfywio a siapio lle ar gyfer y fwrdeistref, yn cynnwys tai, adeiladau masnachol a darpariaeth seilwaith allweddol.
- B.24 Sefydlir consortia neu gyfryngau at ddibenion arbennig i gyflawni prosiectau penodol (e.e. sector cyhoeddus annibynnol, mentrau ar y cyd rhwng BeFirst a'r sector preifat). Mae BeFirst hefyd wedi penderfynu ar nifer o achlysuron i ddatblygu'n uniongyrchol.

- B.25 Gall elw BeFirst gael ei ail-fuddsoddi yn y busnes a/neu ei ddychwelyd i'r Cyngor ar ffurf difidendau. Caiff cyfran yr elw a gedwir neu a ddosbarthir ei gytuno rhwng LBBD a BeFirst o bryd i'w gilydd drwy Fwrdd Gweithredol y Cyfranddeiliaid.

Y Strategaeth Buddsoddi a Chaffael

- B.26 Yn syml, amcan y Strategaeth Buddsoddi a Chaffael (IAS) yw cynhyrchu £5.12 miliwn o incwm net yn flynyddol erbyn 2020/21, ar lefelau adenillion derbyniol o ystod o asedau ac mewn modd sy'n cefnogi cyflawniad agenda twf ac adfywio'r Cyngor. Mae hyn yn cynnwys 44 o gynlluniau posibl yn y rhaglen adfywio "yn yr arfaeth", i'w datblygu ar ran y Cyngor gan BeFirst.
- B.27 Ochr yn ochr â'r IAS, mae LBBD wedi creu Panel Buddsoddi newydd (sydd ddim yn cynnwys unrhyw Aelodau), sy'n gyfrifol am gynghori parthed gweithgareddau cyffredinol y gronfa, yn cynnwys caffael tir /asedau, adeiladu a rheoli'r portffolio buddsoddi er mwyn sicrhau bod y targed o ran adenillion ar fuddsoddiad yn cael ei gyrraedd. Mae hefyd yn dylanwadu ar waith BeFirst, yn cynnwys goruchwyllo cyllido cyfleoedd datblygu newydd a nodir ac a gynigir i'r Cyngor gan BeFirst drwy ei Gynllun Busnes.
- B.28 Mae'r Panel Buddsoddi yn cynnwys nifer o Uwch Swyddogion y Cyngor (a chynghorwyr allanol priodol) er mwyn sicrhau bod digon o graffu ar benderfyniadau buddsoddi a bod rheolaethau ar waith i reoli cyflawniad yr IAS.
- B.29 Er mwyn tynnu cyllid i lawr ar gyfer prosiectau penodol, mae'n rhaid i BeFirst lunio cynnig a chynllun busnes, a brosesir drwy nifer o "Byrth", ac a oruchwylir gan y Panel Buddsoddi (e.e. cymeradwyaeth mewn egwyddor, cynllun manwl, contractau parod i ymrwymo ac ati). Er mwyn i BeFirst gael cyllid, bydd angen i bob cynllun ddangos ei fod yn gyflawnadwy, yn hyfyw ac yn gallu bodloni isafswm y gyfradd adenillion, a sefydlir gan y gronfa o bryd i'w gilydd.

Enghraifft astudiaeth achos

- B.30 Mae BeFirst wedi cefnogi **darpariaeth eiddo diwydiannol ar gyfer cwmni gweithgynhyrchu pipedi** ar Thames Road, sy'n berchen ar ac yn meddiannu ar hyn o bryd ei eiddo rhydd-ddaliadol (hen) ei hun ac sydd angen symud er mwyn ehangu fel busnes.
- B.31 Mae'r cwmni wedi bod yn chwilio am eiddo (40,000 troedfedd sgwâr a mwy)/ tir addas am beth amser, ond nid yw wedi llwyddo i ddod o hyd i ddim byd sydd naill ai ar gael, yn fforddiadwy neu'n bodloni ei ofynion. Er ei fod yn barod i ystyried codi ei adeilad ei hun, roedd ymarferoldeb ariannu safle a llety newydd tra'n cynnal busnes yn anodd ei strwythuro.
- B.32 Felly mae BeFirst wedi datblygu trefniant lle mae wedi chwilio am safle arall, mwy o fewn y fwrdeistref, a fydd yn lletya'r cwmni. Mae wedi caffael budd rhydd-ddaliadaeth yn y lleoliad hwnnw, am werth tir masnachol presennol. Mae nawr yn y broses o godi adeilad newydd ar gyfer y Cwmni, a fydd yn bodloni'r gofynion ar gyfer ehangu a bydd yn ei brynu pan fydd wedi'i gwblhau, am bris a fydd yn adlewyrchu gwerth marchnad yr eiddo newydd (gan gwmpasu gwerth tir a chostau adeiladu). Mae hefyd yn adeiladu gofod llawr ychwanegol ar weddill y safle newydd y mae wedi'i gaffael ar gyfer yr ail-leoli, fel ased hirdymor.
- B.33 Mae BeFirst wedi caffael budd rhydd-ddaliadol presennol yn safle/adeilad presennol y Cwmni (am werth defnydd presennol), ac mae'n caniatáu i'r cwmni gadw meddiannaeth o hwnnw am

hyd at ddwy flynedd, yn ddi-rent, tra bod yr adeilad newydd yn cael ei adeiladu ac y gellir darparu meddiannaeth newydd.

- B.34 Yna bydd y Cyngor yn ailddatblygu safle presennol y gweithgynhyrchwr pipedi gyda chynllun defnydd cymysg newydd, sy'n cyfuno defnydd cyflogaeth a phreswyl (o bosibl yn cynnwys cyflogaeth ar y llawr gwaelod a phreswyl ar y lloriau uwch) a rhentu'r holl lety fel ased hirdymor sy'n cynhyrchu incwm. Mae'r strategaeth hon o ddwysáu ac arallgyfeirio defnydd nifer o ystadau cyflogaeth mawr ledled y Fwrdeistref yn un y mae LBBB yn awyddus i'w ymchwilio ac mae wedi gwneud peth gwaith cychwynnol ar edrych ar elfennau ymarferol ail-ddatblygu gofod busnes a thai gyda'i gilydd er mwyn cyflawni'r amcanion hyn.
- B.35 Mae'r gwahaniaeth gwerth rhwng gwerth defnydd cyfleuster presennol y gweithgynhyrchwr, a'r cyfle i adeiladu cynllun defnydd cymysg newydd, gyda chwmpas safle modern ac ati, wedi galluogi'r cynllun i weithio'n "ariannol", wedi cadw busnes sydd wedi ehangu yn y Fwrdeistref (gyda manteision swyddi ac ardrethi busnes) a chreu cyfle newydd i gynhyrchu incwm ar gyfer BeFirst.

Perthnasedd i Gymru

Mae gan Barking and Dagenham agenda datblygu mawr a photensial sylweddol ar gyfer buddsoddiad y sector preifat. Er bod y cyd-destun strategol yn Llundain yn wahanol iawn i'r rhan fwyaf o Gymru, mae'r enghraifft hon yn dangos yr adnoddau ychwanegol (e.e. o ran arbenigedd) y gellir ei sicrhau gan gwmni datblygu sydd â digon o bortffolio a chylch gwaith eangl. Mae achos astudiaeth y cynllun hefyd yn dangos y rôl uniongyrchol y gall y sector cyhoeddus ei chael mewn defnyddio datrysiadau eiddo i ddiogelu diwydiant a swyddi yn lleol.

Cytundeb datblygu ar y cyd: Awdurdod Llundain Fwyaf (GLA) a Segro

Cefndir

- B.36 Segro yw partner datblygu diwydiannol GLA ar gyfer ailddatblygu 86 erw o dir diwydiannol sydd ym mherchnogaeth GLA yn London Riverside, sy'n cynnwys tir ym mwrdeistrefi Newham, Barking and Dagenham a Havering.
- B.37 Etifeddodd GLA (pan y'i sefydlwyd) bortffolio sylweddol o eiddo gan English Partnerships a'r London Development Agency, yn cynnwys ardaloedd mawr o dir ledled Dwyrain Llundain, yr oedd rhai ohonynt wedi bod yn segur am 30 neu 40 o flynyddoedd.
- B.38 Gan gydnabod bod diffyg difrifol o ofod diwydiannol/cyflogaeth yn dod i'r amlwg ar y pryd, casglodd GLA bortffolio o tua 86 erw o dir (ar draws amrywiaeth o safleoedd) a rhoi hwnnw i'r farchnad, er mwyn dod o hyd i bartner datblygu a allai ddarparu nid yn unig cyllid ond hefyd yr arbenigedd datblygu er mwyn cyflwyno cynlluniau hyfyw ar y safleoedd hyn.

Gofynion GLA

- B.39 O ran cynigion mewn ymateb i'r ymarferiad hwn, amlinellodd GLA y math a'r cwmpas ar gyfer datblygu yr oeddent yn gobeithio ei gyflawni ar draws gwahanol leoliadau, a gofyn i'r rhai oedd â diddordeb roi cynigion dangosol iddynt parthed:
- Math, manyleb a maint y datblygiad y byddai'n cael ei greu ym mhob lleoliad
 - Sut fyddai hyn yn edrych o ran gwerthusiad datblygiad
 - Beth fyddai hynny'n ei gynhyrchu o ran "gwerth tir" i'w ddychwelyd i GLA
 - Unrhyw dybiaethau penodol o ran datblygu neu weithio y byddai angen i'r cynigwyr eu gwneud er mwyn cyflawni'r datblygiadau (e.e. taliadau tir gohiriedig, gosod rhagblaen ac ati)
 - Strategaeth osod a rheoli gysylltiedig
 - Sut y gallai cynlluniau datblygu gael eu cyflwyno mewn camau dros amser, a beth ellid ei gyflawni'n flynyddol er mwyn sicrhau bod y cyfan o'r 86 erw yn cael ei ddatblygu dros gyfnod o 10 mlynedd.
- B.40 O safbwynt GLA, mae'n bwysig dweud bod derbyniadau cyfalaf yn ystyriaeth, ond nid dyna'n unig oedd o bwys. Roedd ystyriaethau cyflogaeth ac economaidd ehangach hefyd yn bwysig.
- B.41 Yn y pen draw dewiswyd Segro gan GLA fel y darparwr yr oedd yn ei ffafrio a strwythurwyd cytundeb datblygu cyffredinol i arwain eu harferion gweithio. Nid cytundeb menter ar y cyd yw hwn, ond yn hytrach mae'n gofyn i Segro gyflwyno cynigion ar gyfer datblygiadau, yn unol â rhaglen fras o weithgarwch a gytunwyd ar ddechrau'r broses. Mae sut y caiff y cynlluniau eu hystyried / cymeradwyo a'r tir ddefnyddir ar gyfer datblygiad, wedi'i nodi yn y cytundeb.

Proses Ddatblygu

- B.42 Wrth i gynlluniau datblygu gael eu cyflwyno ar safleoedd penodol, mae Segro yn cyflwyno "llyfr agored", gwerthusiadau manwl a manylion cynllun llawn i GLA, sy'n cyfateb i baramedrau gwreiddiol y bid ac yn bwysig nid ydynt yn symud y meini prawf.
- B.43 Unwaith ei fod wedi'i gymeradwyo, yna cwmni Segro sy'n gyfrifol am gael caniatâd cynllunio, creu cynlluniau manwl, rhoi contract adeiladu priodol ar waith, defnyddio'r tir a chwblhau gwaith adeiladu'r unedau. Mae amserlen y cytunir arni ar gyfer cyflawni pob cynllun unigol wedi'i gytuno gyda GLA, a Segro sy'n gyfrifol am yr holl weithgareddau gosod a rheoli ar y safloedd yn y dyfodol.
- B.44 Mae gwerth y tir wedi'i seilio ar y gwerthusiadau a gymeradwywyd gan GLA ar bob safle, ac fe'i telir fel yr amlinellir yng nghynigion Segro.
- B.45 Mae'n bwysig datgan er bod Segro yn hapus iawn i weithio o fewn y cytundeb hwn gyda'r GLA, byddai hefyd wedi bod yn hapus i ystyried trefniadau Refeniw a Rennir a Gorswm a Rennir, pe bai'r cyfleoedd hynny wedi bod o ddiddordeb i'r GLA.
- B.46 Enghraifft o gynllun a gyflwynwyd dros y 12 mis diwethaf o fewn y trefniant uchod yw Segro Park yn Rainham (Dwyrain Llundain), lle mae Segro wedi adeiladu'n dybiannol 5 uned

ddiwydiannol /warws (yn amrywio o 17,000 troedfedd sgwâr i 70,000 troedfedd sgwâr), ac amrediad o 42 o unedau llai, rhwng 500 troedfedd sgwâr a 3,300 troedfedd sgwâr.

- B.47 Mae trafodaethau gyda Segro wedi cadarnhau na fyddai Segro wedi ystyried o gwbl ddatblygiad o'r fath heb fanteision y trefniant gyda GLA sydd wedi galluogi iddo reoli argaeledd safleoedd, gwerth tir ac yn fwyaf pwysig amseriad taliadau gwerth tir.
- B.48 Ffurfiwyd Grŵp Strategol, a oedd yn cynnwys cynrychiolwyr Cynllunio a Datblygu GLA, a'r rheolwyr perthnasol o Segro, sy'n cyfarfod yn rheolaidd i adolygu cynigion newydd, edrych ar y cynnydd o ran cynlluniau sy'n cael eu datblygu, a'r sefyllfa o ran gosod safleoedd sydd wedi'u cwblhau'n barod. Hyd yma, mae'n ymddangos bod y trefniant yn gweithio'n dda ar gyfer y ddwy ochr, ac mae cynnydd yn erbyn y cynigion gwreiddiol a gyflwynwyd gan Segro fel petai'n unol â'r rhaglen.

Perthnasedd i Gymru

Mae'r enghraifft hon yn rhoi astudiaeth achos mewn sut y gall trefniant datblygu ar y cyd gyda chorff rhanbarthol weithio. Fel gydag enghraifft Barking and Dagenham uchod, mae cyd-destun datblygu Llundain yn wahanol iawn, ond mae'n dangos y potensial ar gyfer ymgysylltu â'r sector preifat ar lefel strategol ar draws nifer o safleoedd.

Annex C: Amcangyfrif y galw am ddatblygiadau Dosbarth B yn y dyfodol

Crynodeb

Mae dadansoddiad o dwf cyflogaeth hanesyddol yn awgrymu galw blynyddol am rhwng 500,000 a 1.5 miliwn troedfedd sgwâr o ofod llawr. Mae hyn yn awgrymu lefel uwch o ddarpariaeth gofod llawr nag sydd wedi'i gyflawni yn ystod y blynyddoedd diwethaf, gan adlewyrchu'r sylwadau am y farchnad a nodir yn yr adroddiad hwn.

Wrth ystyried tystiolaeth o hyfywedd ar lefel leol, rydym yn amcangyfrif angen posibl i Lywodraeth Cymru gynllunio ar gyfer ymyrraeth i gyflwyno rhwng 900,000 a 2.4 miliwn troedfedd sgwâr o ofod llawr dros raglen dreigl tair blynedd (sy'n cyfateb i rhwng 300,000 a 790,000 troedfedd sgwâr y flwyddyn).

Rhagymadrodd

- C.1 Mae'r atodiad hwn yn amlinellu ein dull ar gyfer amcangyfrif y galw posibl am ddatblygiadau Dosbarth B (sy'n llywio Pennod 4 yr adroddiad) a, gan adeiladu ar hyn, ein dull ar gyfer canfod yr 'angen' meintiol posibl ar gyfer ymyrraeth gan Lywodraeth Cymru neu bartneriaid sector cyhoeddus eraill. Dylid nodi bod hwn yn ddangosol iawn ac yn ddibynnol ar dybiaethau a data hanesyddol: felly dylai'r ffigurau a nodir isod gael eu darllen ar y cyd â'r dadansoddiad marchnad ehangach a dylai gael ei adolygu'n rheolaidd er mwyn adlewyrchu tueddiadau sy'n newid yn y farchnad a pherfformiad datblygiadau. Fodd bynnag, mae'n rhoi canllaw i'r swm o ofod llawr masnachol newydd y gallai fod angen i Lywodraeth Cymru gynnig cymorth i'w gyflwyno, dros dair blynedd dreigl.

Amcangyfrif y galw am ddatblygiadau Dosbarth B yn y dyfodol

Dull

- C.2 Nid oes dull cyson ar gyfer amcangyfrif y galw am ofod llawr ar draws Cymru: mae adolygiadau tir cyflogaeth yn amrywio yn eu hoedran, ac er y cynhaliwyd astudiaethau eiddo masnachol mewn gwahanol leoliadau, nid ydynt yn dilyn yr un fethodoleg.
- C.3 Fodd bynnag, mae Canllawiau Arfer Cynllunio (PPG) ar *Adeiladu Sail Tystiolaeth ar gyfer Datblygu Economaidd er mwyn Cefnogi Cynlluniau Datblygu Lleol* yn argymhell defnyddio dull **rhagamcanu'r galw am lafur** ar gyfer cyfrifo gofynion yn y dyfodol¹³¹. Mae hyn yn golygu cymryd data rhagolwg twf cyflogaeth yn ôl codau SIC, pennu sectorau i ddefnyddiau Dosbarth B a throi swyddi yn ofod llawr. Mae cyfyngiadau sylweddol i'r dull hwn; er enghraifft, nid yw'n rhoi ystyriaeth i ddyhead polisi. Fodd bynnag, fe'i defnyddir yn gyffredin fel cyfraniad i'r sail tystiolaeth mewn adolygiadau tir cyflogaeth lleol.

¹³¹ Llywodraeth Cymru (2015), *Canllawiau Ymarfer: Adeiladu Sail Tystiolaeth ar gyfer Datblygu Economaidd er mwyn Cefnogi Cynlluniau Datblygu Lleol*, tud 34. Dylid nodi mai diben yr adran hon o'r PPG yw cyfrifo gofynion tir. At ddiben yr Adolygiad Eiddo masnachol, mae gofynion tir gan ddefnyddio'r fethodoleg yn deillio o ofod llawr, felly mae'n parhau'n addas. Mae PPG hefyd yn argymhell dull cyflawniadau yn y gorffennol, er bod y data sydd gennym o Ffurflenni Monitro Blynyddol a dogfennau eraill awdurdodau lleol yn anghyson ar draws Cymru.

C.4 Dylai darogan y galw am lafur gynnwys modelu rhagweld pwrpasol. Fodd bynnag, nid yw rhagolygon econometrig wedi cael eu comisiynu fel rhan o'r astudiaeth hon a (hyd y gwyddom ni) ni chomisiynwyd model darogan economaidd yn ddiweddar gan Lywodraeth Cymru¹³². Rydym felly wedi defnyddio dau gyfrifiad, yn seiliedig ar gyfraddau twf hanesyddol:

- Yn gyntaf, cyfraddau hanesyddol yn ôl cod SIC (prif adrannau) yn ôl ardal awdurdod lleol, gan ddefnyddio data yr **Arolwg Cofrestr Busnes a Chyflogaeth** (BRES) o 2009-18, wedi'i ragamcanu. Mantais hyn yw ei fod yn darparu data swyddi cyflogaeth yn ôl sector ar lefel awdurdod lleol (y gellir wedyn eu cyfansymio hyd at y tri rhanbarth). Fodd bynnag, ei anfantais yw mai cyfres amser fer sydd iddo: dim ond o 2009 y mae'r data ar gael. Dylid nodi bod yna hefyd ddiffyg dilyniant cyfres amser yn y data, sydd wedi'i lyfnhau at ddibenion yr ymarferiad hwn¹³³.
- Yn ail, cyfraddau twf hanesyddol yn ôl cod SIC (prif adrannau) gan ddefnyddio'r dataset **Swyddi Gweithlu** a ddarperir gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol gan ddefnyddio data Arolwg Llafur ac arolwg cyflogwyr. Mae hwn ar gael ar gyfer Cymru gyfan ers 1996 (felly'n rhoi cyfres amser hwy), er nad ar ddaearyddiaeth is-genedlaethol. Er mwyn darparu amcangyfrif sy'n gyffredinol gymharus gyda data seiliedig ar BRES rydym wedi:
 - amcangyfrif swyddi lleol gan ddefnyddio cyfrannau lefel dosbarth 2018 o gyfanswm swyddi seiliedig ar BRES cenedlaethol Cymru.
 - trosi swyddi gweithlu (sy'n cynnwys *(ymhlith pethau eraill)* pobl hunangyflogedig na chyfrifir yn nata BRES) yn swyddi cyflogaeth yn ôl sector. Gwnaed hyn drwy dynnu gan ddefnyddio'r gwahaniaethau cymesur rhwng dataset gweithlu sector a swyddi cyflogaeth y DU ym mhob blwyddyn ers 1996 (mae cyfanswm swyddi cyflogaeth yn gyffredinol tua 13% yn is na chyfanswm y swyddi gweithlu).

Twf cyflogaeth yn y dyfodol

C.5 Mae rhagamcanu'r ddwy set o ddata hanesyddol yn rhoi amcangyfrifon tebyg ar gyfer cyfanswm cyflogaeth (133,000 a 136,000 o swyddi ychwanegol yn seiliedig ar bob dataset rhwng 2019 a 2031). Fodd bynnag, mae'r cydbwysedd o ran sectorau yn wahanol rhwng y ddwy. Mae hyn yn adlewyrchu crebachiad llym mewn cyflogaeth gweithgynhyrchu yn gynnar yn y 2000au (a adlewyrchir yn nata Asiantaeth y Swyddfa Brisiog sy'n dangos colled stoc ddiwydiannol yng nghanol y 2000au), ar yr un pryd â thwf cyflym mewn cyflogaeth ym meysydd addysg a gwasanaeth cyhoeddus. Ar ôl 2010, mae'r patrwm yn cael ei wrthdroi, gyda gwytnwch gweithgynhyrchu (efallai wedi'i ysgogi gan sterling rhatach a cholled cynharach busnesau llai cystadleuol) a thwf mewn gweithgareddau technegol a phroffesiynol a gwasanaethau bwyd a llety, wedi'u gwrthbwyso gan leihad mewn cyflogaeth gwasanaeth cyhoeddus a manwerthu:

¹³² Yn amlwg, mae rhagamcaniadau econometrig wedi'u comisiynu gan ACLI unigol, er na ellir addasu'r rhain yn genedlaethol.

¹³³ Cyfrifir data BRES ychydig yn wahanol ar gyfer 2009-15 a 2015-18, er bod y data ar gyfer 2015 ar gael ar y ddwy fethodoleg. Rydym wedi defnyddio'r ddwy ar gyfer 2015 er mwyn llyfnhau'r data ar draws y cyfnod (er mai mân yw'r gwahaniaethau)

Atodiad Tabl C-1: Rhagamcaniad seiliedig ar duedd hanesyddol o swyddi cyflogeion ychwanegol net (Cymru), 2019-31

Sector	Rhagamcaniad seiliedig ar BRES (2009-18)	Rhagamcaniad yn seiliedig ar swyddi gweithle (1996-18)¹³⁴
Amaethyddiaeth, coedwigaeth a physgota	0	3,000
Cloddio a chwarela	0	-900
Gweithgynhyrchu	10,400	-34,600
Trydan, nwy, ager ac aerdymheru	1,300	900
Cyflenwi dŵr, rheoli gwastraff ac ati	5,200	1,800
Adeiladu	5,200	15,900
Cyfanwerthu a manwerthu, atgyweirio modur	-13,000	3,400
Cludiant a storio	1,300	9,300
Gwasanaeth llety a bwyd	24,700	12,200
Gwybodaeth a chyfathrebu	2,600	7,500
Ariannol ac yswiriant	2,600	3,300
Eiddo tirol	10,400	7,900
Proffesiynol, gwyddonol a thechnegol	29,900	19,500
Gweinyddu a gwasanaeth cefnogi	19,500	24,300
Gweinyddu cyhoeddus ac amddiffyn	-3,900	5,100
Addysg	-13,000	16,800
Iechyd a gwaith cymdeithasol	40,300	33,500
Celfyddydau, adloniant a hamdden	2,600	7,000
Gweithgareddau gwasanaeth eraill	5,200	500
Arall	0	-1,100
Cyfanswm	132,600	135,800

Ffynhonnell: Dadansoddiad SQW

- C.6 Mae'r amcangyfrifon hyn wedi'u seilio'n llwyr ar dueddiadau yn y gorffennol, a dylid pwysleisio nad yw tueddiadau'r gorffennol o reidrwydd yn ganllaw ar gyfer twf yn y dyfodol. Nid yw dull 'tuedd yn y gorffennol' yn rhoi ystyriaeth i ddulliau a ysgogir gan bolisi (megis y rheini a ddisgrifir ar lefel genedlaethol ym Mhenod 1 ac ar lefel ranbarthol ym Mhenodau 5-7). Nid yw chwaith yn rhoi ystyriaeth i newidiadau strwythurol yn yr economi, megis geni sectorau a modelau busnes newydd, neu newidiadau yng nghystadleugarwch y DU yn y dyfodol. Mae hyn i'w weld yn y gwahaniaethau sectoraidd rhwng y rhagamcaniadau seiliedig

¹³⁴ Addaswyd yn fras o swyddi cyflogeion fel y disgrifir uchod

ar y ddwy set o ddata: er enghraifft, ni fyddai cwympiadau mawr diweddar mewn cyflogaeth manwerthu a ysgogir gan gynnydd e-fasnach a newidiadau yn yr hyn y mae defnyddwyr yn ei ffafrio wedi'u rhagweld yn niwedd y 1990au. Ar y gorau, gall edrych ar dueddiadau hanesyddol ond rhoi amcangyfrif bras a dylid nodi y gallai rhagamcaniadau econometrig pwrpasol, yn seiliedig ar dueddiadau hanesyddol llawer mwy hirdymor roi ragamcaniad is o nifer swyddi¹³⁵.

- C.7 **Gallai'r galw am lafur hefyd gael ei gyfyngu gan gyflenwad.** Gan edrych ymlaen i 2031, dim ond Caerdydd, Abertawe a Wrecsam a ragwelir fydd yn gweld cynnydd yn eu poblogaethau oed gweithio; mewn rhai rhannau o'r wlad (yn arbennig y Gorllewin a'r Gogledd) mae disgwyl i'r boblogaeth oed gweithio ddisgyn yn sylweddol. Yn ystod y blynyddoedd diwethaf mae rhai siroedd sydd â phoblogaethau oed gweithio sy'n disgyn wedi parhau i brofi cynnydd mewn cyflogaeth, gyda'r canlyniad bod dwyseddau swyddi (cymhareb cyfanswm y swyddi i'r boblogaeth oed gweithio) wedi codi'n sylweddol: er enghraifft, cododd y dwysedd swyddi ym Mhowys o 0.77 yn 2010 i 0.86 erbyn ¹³⁶. Byddai rhagolygon amgen wedi'u cyfyngu gan gyflenwad llafur, yn y rhan fwyaf o Gymru, yn deillio ar dwf cyflogaeth hirdymor is ¹³⁷.

Amcangyfrif y galw am ofod Dosbarth B o ganlyniad dwf mewn swyddi

- C.8 Gan gadw'r cafeatau hyn mewn cof, gall twf swyddi a amcangyfrifir roi sail ar gyfer amcangyfrif defnydd eiddo Dosbarth B yn y dyfodol. I wneud hyn, rydym yn tybio y bydd yr holl swyddi ychwanegol net yn arwain at ofyniad 'ychwanegol' am ofod llawr (er bod rhai cafeatau pwysig i hyn, a nodir isod). Fodd bynnag, ni fydd yr holl gyflogaeth ychwanegol angen gofod llawr *Dosbarth B* ychwanegol (er enghraifft, ni fydd y rhan fwyaf o gyflogaeth ym meysydd adeiladu neu addysg yn digwydd mewn adeiladau diwydiannol masnachol neu swyddfeydd. Yn seiliedig ar *Adeiladu Sail Tystiolaeth Economaidd* PPG, rydym wedi 'dyrannu' sectorau i ddosbarthiadau defnydd yn y modd canlynol:

Tabl C-1: Trosi sectorau yn ddosbarthiadau defnydd

	Office (B1a/b)	Industrial (B1b/B2)	Warehousing (B8)
A : Agriculture, forestry and fishing	0.00	0.00	0.00
B : Mining and quarrying	0.00	0.00	0.00
C : Manufacturing	0.00	1.00	0.00
D : Electricity, gas, steam and air conditioning supply	0.00	0.00	0.00
E : Water supply; sewerage, waste management and remediation activities	0.00	1.00	0.00
F : Construction	0.00	0.50	0.00
G : Wholesale and retail trade; repair of motor vehicles and motorcycles	0.00	0.06	0.16
H : Transportation and storage	0.00	0.00	0.77
I : Accommodation and food service activities	0.00	0.00	0.00
J : Information and communication	1.00	0.00	0.00
K : Financial and insurance activities	1.00	0.00	0.00
L : Real estate activities	1.00	0.00	0.00
M : Professional, scientific and technical activities	1.00	0.00	0.00
N : Administrative and support service activities	0.21	0.09	0.06
O : Public administration and defence; compulsory social security	0.20	0.00	0.00
P : Education	0.00	0.00	0.00
Q : Human health and social work activities	0.00	0.00	0.00
R : Arts, entertainment and recreation	0.00	0.00	0.00
S : Other service activities	0.00	0.12	0.00

¹³⁵ Ochr yn ochr â data tuedd hanesyddol, gwnaethom hefyd ddefnyddio rhagamcaniadau DU gyfan o dwf cyflogaeth a baratowyd gan Cambridge Econometrics, ac yna eu cymhwyso i awdurdodau lleol yng Nghymru. Mae hyn yn rhoi amcangyfrif llawer is o'r galw am ofod llawr diwydiannol yn y dyfodol, yn rhannol oherwydd y tuedd data hanesyddol tymor hwy sy'n llywio'r model. Mae'r nodwedd hon yn gyffredin ar draws y DU: mae data seiliedig ar dueddiadau fel arfer yn rhagamcanu twf uwch na rhagamcaniadau econometrig, gan adlewyrchu'r farchnad lafur fywiog yn y blynyddoedd diwethaf

¹³⁶ ONS, Dwysedd Swyddi

¹³⁷ Mae amcangyfrifon llafur yn seiliedig ar gyflenwad fel arfer yn cael eu nodi mewn adolygiadau tir yn seiliedig ar ystod o sefyllfaoedd mudo cysylltiedig â thwf tai yn y dyfodol.

Ffynhonnell: SQW, yn seiliedig ar PPG. 1.00 = 100% o dwf cyflogaeth sector wedi'i letya mewn dosbarth defnydd; 0.00 = dim twf cyflogaeth sector wedi'i ddarparu ar ei gyfer yn y dosbarth

Y galw am ofod llawr yn y dyfodol yn seiliedig ar y trywydd hanesyddol tymor byr

- C.9 Er mwyn amcangyfrif faint o ofod llawr fydd ei angen gan gyflogaeth ychwanegol ym mhob sector, gwnaethom gymhwyso dwyseddau swyddi, yn seiliedig ar gyfuniad o'r rheini a ddefnyddiwyd yn PPG Cymru, y dwyseddau cyflogaeth safonol a gyhoeddwyd gan English Homes a'r Communities Agency. Yna traws wiriwyd y rhain gyda sampl o adolygiadau tir cyflogaeth gyda dwyseddau wedi'u cymhwyso a gyhoeddwyd yn ddiweddar yng Nghymru a Lloegr¹³⁸. Y dwyseddau cyflogaeth rydym wedi'u defnyddio yma yw:

Tabl C-2: Dwyseddau cyflogaeth a ddefnyddiwyd i gyfrifo gofyniad gofod llawr

Dosbarth defnydd	Tr sg fesul FTE	Ffynhonnell yr amcangyfrif
Swyddfa (B1a/b)	205	PPG Llywodraeth Cymru
Diwydiannol (B1c/B2)	452	HCA (dwyseddau B1c a B2 cyfunol)
Logisteg/ dosbarthu (B8)	791	HCA (canolfannau dosbarthu rhanbarthol a chanolfannau 'milltir olaf' cyfunol)

Ffynhonnell: SQW

- C.10 Mae cymhwyso'r dwyseddau swyddi hyn i'r canlyniadau cyflogaeth ychwanegol a amcangyfrifir yn rhoi amcangyfrif i ni o'r gofod llawr sydd ei angen. Yn seiliedig ar ragamcaniad tuedd hanesyddol seiliedig ar BRES 2009-18, cyfanswm y 'gofyniad ychwanegol' rhwng 2019 a 2031 yw tua **19 miliwn troedfedd sgwâr** (neu tua 8% o'r stoc genedlaethol bresennol o ofod llawr). Mae hyn yn cyfateb i **ofyniad blynyddol o tua 1.5 miliwn troedfedd sgwâr**, wedi'i dorri lawr gan ardal awdurdod lleol a rhanbarth fel a ganlyn:

Tabl C-3: Amcangyfrif o'r galw am ofod llawr ychwanegol blynyddol yn seiliedig ar gyflogaeth yn y dyfodol, 2019-31, tr sg (seiliedig ar duedd hanesyddol a seiliwyd ar BRES-2009-18)

	Swyddfa	Diwydiannol	Cyfanswm
Ynys Môn	600	-16,700	-16,200
Conwy	38,000	11,700	49,700
Sir Ddinbych	24,800	59,700	84,400
Sir y Fflint	64,000	132,500	196,600
Gwynedd	22,400	12,400	34,800
Wrecsam	20,800	69,200	90,000
Gogledd Cymru	177,100	304,700	481,800
Sir Gaerfyrddin	15,200	98,000	113,300
Ceredigion	13,600	-18,200	-4,600
Castell-nedd Port Talbot	17,400	5,900	23,400
Sir Benfro	18,500	-37,900	-19,400
Powys	31,900	58,400	90,300

¹³⁸ NLP ar gyfer CBS Conwy (2018); NLP ar gyfer Calderdale MBC (2018); PBA ar gyfer Solihull MBC (2018)

	Swyddfa	Diwydiannol	Cyfanswm
Abertawe	52,400	50,100	102,500
De Orllewin a Chanolbarth Cymru	196,700	188,000	384,700
Blaenau Gwent	11,700	-27,600	-15,900
Pen-y-bont ar Ogwr	11,400	38,700	50,100
Caerffili	23,500	51,400	74,900
Caerdydd	182,400	5,400	187,900
Merthyr Tudful	11,800	5,500	17,300
Sir Fynwy	21,400	65,800	87,100
Casnewydd	77,400	243,200	320,600
Rhondda Cynon Taf	36,100	-8,800	27,300
Torfaen	13,400	-38,500	-25,000
Bro Morgannwg	40,800	-25,400	15,400
De Ddwyrain Cymru	422,936	277,000	700,000
Cymru	768,000	694,100	1,462,000

Ffynhonnell: SQW

- C.11 Dylid nodi bod twf cyflogaeth wedi bod yn gryfach dros y degawd diwethaf yn y sectorau 'swyddfeydd' (gwasanaethau cyhoeddus a masnachol) nag mewn gweithgynhyrchu a logisteg (yn arbennig yn Ne Ddwyrain Cymru, lle mae cyflogaeth 'mewn swyddfeydd' yn hanesyddol wedi cael ei ddylanwadu gan dwf marchnad gwasanaethau Caerdydd). **Canlyniad hyn yw bod y galw am swyddfeydd yn ymddangos yn weddol uchel - sylw sydd, mewn sawl rhan o'r wlad, ddim yn cyd-fynd o gwbl â'r sywladau am y farchnad a amlinellir yn y prif adroddiad.** Mewn nifer o ardaloedd awdurdod lleol, mae'r galw diwydiannol net a ragamcanir hefyd yn negyddol (sylw sydd eto'n anghyson gyda'r adrodd am alw diwydiannol uchel o gymharu â'r galw). Mae'r amrywiad hwn i'w weld hefyd mewn adolygiadau tir cyflogaeth diweddar sy'n defnyddio rhagamcanion econometrig pwrpasol, o gofio eu bod hefyd yn dibynnu'n sylweddol ar ddata cyflogaeth hanesyddol.

... a golwg tymor hwy

- C.12 Gan gymryd rhagamcaniadau cyflogaeth yn seiliedig ar drywydd tymor hwy, mae cyfanswm rhagamcaniad o'r galw am ofod llawr ychwanegol net yn sylweddol is. Nid yw hyn oherwydd bod llai o swyddi yn cael eu rhagamcanu; yn hytrach mae oherwydd bod y tuedd yn rhagweld cyflogaeth yn cwympo mewn sectorau 'diwydiannol' a chyflogaeth yn codi mewn sectorau 'swyddfeydd' gyda dwyseddau llawer uwch. Ar gyfer Cymru yn gyfan, mae rhagamcaniad sy'n seiliedig ar gyfres amser 1996-2018 yn rhagweld **6.2 miliwn troedfedd sgwâr o ofod llawr ychwanegol yn 2019-31, sy'n cyfateb i tua 500,000 troedfedd sgwâr y flwyddyn.**

- C.13 Nid yw hwn wedi'i dorri lawr ar lefel awdurdod lleol, ond gan dybio dosbarthiad daearyddol o gyfanswm swyddi ar draws y wlad sy'n gyson â data 2018 BRES a dal y cydbwysedd sectoraidd yn gyson¹³⁹, mae'r tabl isod yn rhoi dadansoddiad dangosol:

Tabl C-4: Amcangyfrif o'r galw am ofod llawr ychwanegol blynyddol yn seiliedig ar gyflogaeth yn y dyfodol, 2019-31, tr sg (seiliedig ar duedd hanesyddol a seiliwyd ar Swyddi'r Llafurlu 1996-18; data Cymru wedi'i gymhwyso ar gyfer ardaloedd lleol)

	Office	Industrial	Total
Ynys Môn	11,500	-3,700	7,800
Conwy	25,200	-8,100	17,100
Sir Ddinbych	22,500	-7,200	15,300
Sir y Fflint	41,100	-13,100	28,000
Gwynedd	29,600	-9,500	20,100
Wrecsam	31,800	-10,200	21,600
Gogledd Cymru	150,100	-48,000	102,100
Sir Gaerfyrddin	36,700	-11,700	25,000
Ceredigion	14,800	-4,700	10,100
Castell-nedd Port Talbot	25,700	-8,200	17,500
Sir Benfro	24,100	-7,700	16,400
Powys	27,400	-8,800	18,600
Abertawe	59,700	-19,100	40,600
De Orllewin a Chanolbarth Cymru	188,400	-60,200	128,200
Blaenau Gwent	9,900	-3,200	6,700
Pen-y-bont ar Ogwr	31,800	-10,200	21,600
Caerffili	29,600	-9,500	20,100
Caerdydd	116,100	-37,100	79,000
Merthyr Tudful	12,000	-3,900	8,200
Sir Fynwy	19,700	-6,300	13,400
Casnewydd	44,900	-14,400	30,600
Rhondda Cynon Taf	42,200	-13,500	28,700
Torfaen	18,600	-6,000	12,700
Bro Morgannwg	21,900	-7,000	14,900
De Ddwyrain Cymru	346,700	-110,800	235,900
Cymru	697,200	-222,800	474,400

Ffynhonnell: SQW

¹³⁹ Mewn gwirionedd, bydd y cydbwysedd sectoraidd yn amrywio'n sylweddol o un ardal i'r llall

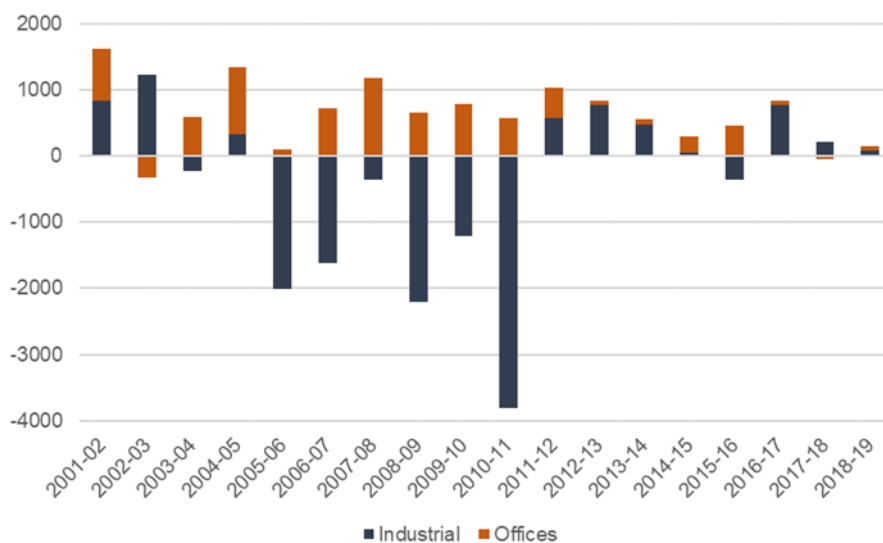
Dwyn y rhagamcaniadau ynghyd

C.14 Mae dwyn y ddau ynghyd yn awgrymu 'angen' posibl am **rhwng 500,000 a 1.5 miliwn troedfedd sgwâr o ofod llawr y flwyddyn**: amrediad eang, ond sy'n dangos sensitifrwydd y cyfrifo i'r cydbwysedd rhwng y galw am gyflogaeth ddiwydiannol a swyddfeydd. Mae'n werth nodi dau bwynt arall:

- **Ni fydd yr holl alw am ofod swyddfeydd a diwydiannol newydd yn dod law yn llaw â thwf cyflogaeth net.** Bydd peth galw yn deillio o **ddarfodoldeb stoc bresennol** (h.y. yr angen am eiddo newydd er mwyn diwallu angen busnes, heb greu rhagor o swyddi), neu drwy newidiadau mewn dewisiadau o ran gweithio a'r hyn a ffafrir gan ddefnyddwyr (er enghraifft, y tuedd (yng Nghaerdydd o leiaf) ar gyfer swyddfeydd canol dinas gyda chysylltiadau trafnidiaeth gyhoeddus da, ar draul parciau busnes ar y cyrion).
- **Mae'r rhagamcaniadau galw am ofod llawr seiliedig ar gyflogaeth yn debygol o beidio â chynnwys rhai tueddiadau rhyng-sectoraidd.** Gallai hyn fod yn arbennig o berthnasol i Gymru yng nghyd-destun y newidiadau strwythurol sy'n effeithio ar rannau o'r sector gweithgynhyrchu: efallai nad yw colli cyflogwyr gweithgynhyrchu mawr megis Ford (a'r 'gweddillion' o stoc ddiwydiannol sy'n cyd-fynd ag ef) yn berthnasol i'r galw gan feddianwyr ar raddfa lai, y gwnaeth ymgynghoreion yn y farchnad adrodd bron yn gyfan gwbl fel un sy'n cael ei gyfyngu gan gyflenwad gwan.

C.15 Sut mae hyn yn cymharu â darpariaeth yn y gorffennol? Cyfartaledd gofod llawr ychwanegol net dros y pum mlynedd ddiwethaf yw tua 308,000 troedfedd sgwâr yn llai na'r 'ffin isaf' o'r galw a ragwelir, gyda symiau isel o ofod llawr ychwanegol yn y ddwy flynedd ddiwethaf. Dylid edrych ar hyn hefyd yng nghyd-destun colled sylweddol stoc ddiwydiannol yng nghanol / diwedd y 2000au. Byddai darparu 500,000 troedfedd sgwâr net yn ychwanegol y flwyddyn yn gynydd mawr ar y twf presennol mewn stoc; byddai darparu 1.5 miliwn troedfedd sgwâr yn newid sylweddol iawn.

Ffigur C-1: Newid blynyddol net mewn gofod llawr (tr sg, Cymru)



Ffynhonnell: Asiantaeth y Swyddfa Brisio

Amcangyfrif maint posibl ymyrraeth

- C.16 Ni fydd pob darpariaeth angen ymyrraeth Llywodraeth Cymru (nag ymyrraeth sector cyhoeddus arall): bydd llawer o ofod llawr masnachol yn cael ei gyflawni gan y farchnad, a'r dull a ffafrir gan Lywodraeth Cymru yw galluogi cyflawniad gan y farchnad pan fo hynny'n bosibl. Fodd bynnag, mae ein dadansoddiad yn awgrymu methiant marchnad eang, ac mae'n debygol y bydd angen ymyrraeth er mwyn cyflwyno stoc newydd. Fel y nodir yn y prif adroddiad, gallai ymyrraeth gynnwys nifer o gamau gweithredu, o gyflawni uniongyrchol lle nad oes diddordeb masnachol realistig, hyd at fesurau i ddadrisgio buddsoddiad preifat (er enghraifft, drwy ariannu seilwaith neu gymryd prif les ar adeilad).
- C.17 Er mwyn amcangyfrif y 'gyfradd ymyrraeth' bosibl, rydym wedi defnyddio cyfres o werthusiadau gwaelodlin a ddisgrifir ym Mhennod 8. Ystyriodd y rhain wybodaeth am rent, arenillion a chost adeiladu ar gyfer cyfres o gynlluniau 'safonol' dangosol ym mhob ardal awdurdod lleol ar draws Cymru gan ddefnyddio data EGi a CoStar er mwyn asesu hyfywedd tebygol. Yn seiliedig ar y gwerthusiadau gwaelodlin, gwnaethom aseinio 'ffactor ymyrraeth' tybiannol ar gyfer cynlluniau swyddfeydd a diwydiannol ar raddfa rhwng 0 ac 1 (lle mae 1 yn arwydd o anhyfywedd sylweddol ac yn tybio nad oes unrhyw ddatblygiad yn debygol heb ymyrraeth, i 0 lle tybir bod y farchnad yn gweithredu). Yna addaswyd y ffactorau seiliedig ar y gwerthusiad yn seiliedig ar sylwadau'r rhanddeiliaid (ac adolygiad tir cyflogaeth a gwybodaeth arall) a ystyriwyd fel rhan o'r ymchwil hwn.
- C.18 Mae'r 'ffactorau ymyrraeth' a ddefnyddiwyd fel a ganlyn:

Tabl C-5: Ffactorau ymyrraeth dangosol yn seiliedig ar werthusiadau gwaelodlin

	Swyddfa	Diwydiannol	Cyfun	Addasiad wedi'i gynnwys
Gogledd Cymru				
Ynys Môn	1.00	0.75	0.88	Dim
Conwy	1.00	0.75	0.88	Dim
Sir Ddinbych	1.00	0.75	0.88	Dim
Sir y Fflint	0.50	0.25	0.38	Addaswyd i adlewyrchu hyfywedd uwch
Gwynedd	1.00	0.75	0.88	Dim
Wrecsam	0.50	0.75	0.63	Dim
De Orllewin a Chanolbarth Cymru				
Sir Gaerfyrddin	1.00	0.75	0.88	Addaswyd i adlewyrchu hyfywedd uwch
Ceredigion	1.00	0.50	0.75	Dim
Castell-nedd Port Talbot	1.00	0.75	0.88	Dim
Sir Benfro	1.00	0.75	0.88	Dim
Powys	1.00	1.00	1.00	Dim
Abertawe	1.00	0.75	0.88	Dim
De Ddwyrain Cymru				

	Swyddfa	Diwydiannol	Cyfun	Addasiad wedi'i gynnwys
Blaenau Gwent	1.00	0.75	0.88	Dim
Pen-y-bont ar Ogwr	1.00	0.75	0.88	Dim
Caerffili	0.75	0.75	0.75	Dim
Caerdydd	0.00	0.25	0.13	Addaswyd i adlewyrchu hyfywedd uwch
Merthyr Tudful	1.00	0.75	0.88	Dim
Sir Fynwy	0.50	0.25	0.38	Addaswyd i adlewyrchu hyfywedd uwch
Casnewydd	0.25	0.25	0.25	Addaswyd i adlewyrchu hyfywedd uwch
Rhondda Cynon Taf	1.00	0.75	0.88	Dim
Torfaen	1.00	0.50	0.75	Dim
Bro Morgannwg	0.50	0.25	0.38	Addaswyd i adlewyrchu hyfywedd uwch

Ffynhonnell: SQW

- C.19 Yna cymhwyswyd y ffactor ymyrraeth i'r gofyniad cyfanswm gofod llawr a ragfyneir sy'n deillio o bob amcangyfrif o dwf cyflogaeth i roi lefel dangosol o alw posibl y gallai fod angen cyflwyno ymyrraeth Llywodraeth Cymru /sector cyhoeddus ar ei gyfer. Nodir hyn yn y tabl isod, gan dybio rhaglen dreigl tair blynedd o ymyrraeth (yn seiliedig ar y ffaith y bydd angen amser i gyflwyno safleoedd ac - yn gysylltiedig â'r cysyniad o fflôt - mae angen blaengynllunio). Dylid nodi er bod y ffigurau isod wedi'i hadeiladu i fyny o ddata ar lefel ardal, nid ydynt yn perthyn yn benodol i safleoedd a chynlluniau unigol ac mewn rhai achosion maent yn cynnwys data negatïf: dylent ar y gorau gael eu hystyried yn gydgasgliadau cenedlaethol a rhanbarthol¹⁴⁰:

Tabl C-6: Cyfradd ymyrraeth ddangosol Llywodraeth Cymru/sector cyhoeddus dros raglen 3 blynedd dreigl

	IF cyfansawdd	Seiliedig ar duedd hirdymor	Seiliedig ar duedd tymor byr
Ynys Môn	0.88	20,500	-42,400
Conwy	0.88	45,000	130,500
Sir Ddinbych	0.88	40,100	221,600
Sir y Fflint	0.38	31,400	221,100
Gwynedd	0.88	52,800	91,400
Wrecsam	0.63	40,500	168,700
Gogledd Cymru		230,500	790,900
Sir Gaerfyrddin	0.88	65,600	297,400
Ceredigion	0.75	22,600	-10,300
Castell-nedd Port Talbot	0.88	46,000	61,400

¹⁴⁰ Noder hefyd bod data y 'ffin isaf' (yn seiliedig ar duedd hanesyddol tymor hwy) wedi ei godi o amcangyfrifon swyddi cenedlaethol Cymru, gyda'r lefel ardal yn deillio o'r rhain fel y disgrifir uchod.

	IF cyfansawdd	Seiliedig ar duedd hirdymor	Seiliedig ar duedd tymor byr
Sir Benfro	0.88	43,00	-51,000
Powys	1.00	55,900	270,800
Abertawe	0.88	106,600	270,000
De Orllewin a Chanolbarth Cymru		339,700	837,200
Blaenau Gwent	0.88	17,600	-41,800
Pen-y-bont ar Ogwr	0.88	56,700	131,400
Caerffili	0.75	45,300	186,500
Caerdydd	0.13	29,600	70,400
Merthyr Tudful	0.88	21,500	45,400
Sir Fynwy	0.38	15,100	98,000
Casnewydd	0.25	22,900	240,400
Rhondda Cynon Taf	0.88	75,300	71,600
Torfaen	0.75	28,500	-56,400
Bro Morgannwg	0.38	16,800	17,300
De Ddwyrain Cymru		329,400	745,000
Cymru		899,600	2,373,000

Ffynhonnell: SQW

- C.20 Ar y cyfan, mae hyn yn rhoi tybiaeth cynllunio y gallai fod angen ymyrraeth Llywodraeth Cymru i gyflwyno **rhwng 900,000 a 2.4 miliwn troedfedd sgwâr o ofod llawr** dros gyfnod o dair blynedd. Dosbarthir hyn yn gymharol gyson ar draws y tri rhanbarth: er bod swm y gweithgarwch economaidd a chyflogaeth yn sylweddol fwy yn Ne Ddwyrain Cymru nag yn unman arall, mae'r ffactorau ymyrraeth a ddefnyddir uchod yn tybio y bydd y rhan fwyaf o ddatblygiad yng Nghaerdydd, a llawer o'r datblygiad yng Nghasnewydd, Sir Fynwy a Bro Morgannwg, yn cael ei gyflwyno heb ymyrraeth (er y bydd cynlluniau unigol yn ymwneud â chynigion buddsoddiad penodol yn y lleoliadau hyn a fydd yn rhoi achos economaidd cryf dros ymyrraeth gyhoeddus a dylid eu hystyried fel sy'n briodol)

Gofyniad tir

- C.21 Gan dybio gofyniad tir sy'n oddeutu un erw i 25,000 troedfedd sgwâr o ddatblygiad (yn seiliedig ar ddwysedd datblygu cyfartalog at y diben hwn), mae'r tybiaethau cynllunio ymyrraeth yn trosi'n angen i gynllunio er mwyn galluogi (drwy gaffael (pan nad yw tir mewn meddiant cyhoeddus eisoes) darpariaeth seilwaith a'r mesurau eraill a amlinellir yn yr adroddiad) cyflenwad o rhwng 36 a 95 erw o dir datblygadwy, wedi'i dorri lawr yn fesul rhanbarth fel a ganlyn:

Tabl C-7: Gofyniad tir datblygadwy dangosol dros dair blynedd dreigl (erwau)

	Seiliedig ar duedd hirdymor	Seiliedig ar duedd tymor byr
Gogledd Cymru	9	32
De Orllewin a Chanolbarth Cymru	14	33
De Ddwyrain Cymru	13	30
Cymru	36	95

Ffynhonnell: SQW

Casgliad

Er nad oes dull delfrydol ar gyfer amcangyfrif y galw am ofod llawr a'r angen posibl am ymyrraeth Llywodraeth Cymru yn y dyfodol, mae dadansoddiad o dwf seiliedig ar dueddiadau yn awgrymu 'angen' i Lywodraeth Cymru gynllunio i hwyluso rhwng 900,000 troedfedd sgwâr a 2.4 miliwn troedfedd sgwâr o ofod llawr dros gyfnod treigl o dair blynedd (sy'n cyfateb i rhwng 300,000 troedfedd sgwâr a 790,000 troedfedd sgwâr y flwyddyn). O ystyried y dystiolaeth o anhyfywedd eang ar draws llawer o'r wlad, mae hyn yn cyfateb i 'gyfradd ymyrraeth' (datblygiad wedi'i gynorthwyo mewn rhyw ffordd gan Lywodraeth Cymru fel cyfran o'r holl ddatblygiad masnachol ychwanegol) o rhwng 54% a 63%.

Annex D: Asedau economaidd Llywodraeth Cymru

Rhagymadrodd

- D.1 Yn 2019 roedd gan Lywodraeth Cymru tua 5,600 erw o asedau anweithredol, wedi'u torri lawr yn rhanbarthol yn Nhabl D-1. Mae hyn yn cynnwys eiddo y teimlir nad sydd ei angen mwyach, yn ogystal â thir sy'n debygol o gael ei ddefnyddio ar gyfer datblygiadau preswyl, tir 'gweddilliol' ar ystadau busnes a fyddai fel arall wedi cael ei werthu a pheth daliadau eraill sy'n annhebygol o fod â defnydd economaidd. Fodd bynnag, mae rhestr asedau Llywodraeth Cymru hefyd yn cynnwys nifer o safleoedd strategol, gyda llawer ohonynt yn chwarae (neu gallant chwarae) rôl datblygu economaidd bwysig.

Tabl D-1: Asedau anweithredol Llywodraeth Cymru

Rhanbarth	Erwau	Gwerth cyfalaf (£miliwn)
De Ddwyrain	3,380	120
De Orllewin a'r Canolbarth	900	38
Gogledd	1,319	33
Cyfanswm	5,599	191

Ffynhonnell: Dadansoddiad SQW o ddata Llywodraeth Cymru

- D.2 Nid yw nodi swm y tir sy'n addas ar gyfer datblygu masnachol yn dasg hawdd drwy ddefnyddio'r rhestr yn unig. Fodd bynnag, yn seiliedig ar ddisgrifiadau safleoedd unigol a chaniatadau cynllunio, mae yna tua 3,200 erw o dir datblygu masnachol posibl:

Tabl D-2: Amcangyfrifiad o dir Llywodraeth Cymru sydd â'r potensial ar gyfer datblygiad economaidd

Rhanbarth	Erwau	Gwerth cyfalaf
De Ddwyrain	2,339	99
De Orllewin a'r Canolbarth	503	23
Gogledd	584	27
Cyfanswm	3,245	158

Ffynhonnell: Dadansoddiad SQW o ddata Llywodraeth Cymru

Asedau economaidd allweddol

- D.3 Mae rhestr asedau Llywodraeth Cymru hefyd yn cynnwys nifer o safleoedd strategol, gyda llawer ohonynt yn chwarae (neu gallant chwarae) rôl datblygu economaidd bwysig. Mae'r asedau economaidd allweddol yn cynnwys:

Tabl D-3: Asedau economaidd allweddol

Safle	Lleoliad	Disgrifiad
De Ddwyrain		
Rhyd y Blew	Glynebwy, Blaenau Gwent	Safle strategol ym Mharth Menter Glynebwy; lleoliad posibl ar gyfer trac profi moduron

Safle	Lleoliad	Disgrifiad
Parc Waterton	Pen-y-bont ar Ogwr	Clustnodiad cyflogaeth yn agos i waith peiriannau Ford
Parc Technoleg Pencoed	Pencoed, Pen-y-bont ar Ogwr / RCT	Plotiau datblygu â gwasanaethau, yn ogystal â chyn gyfodeilad Sony (tenantiaid yn cynnwys Reneuron, Sony a BBI Healthcare)
Brocastell	Pen-y-bont ar Ogwr	Safle strategol i'r dwyrain o ganol tref Pen-y-bont ar Ogwr, gyda seilwaith a ariannwyd gan ERDF; safle newydd ar gyfer cynhyrchu cerbyd Grenadier Ineos
Tŷ Du	Nelson, Caerffili	Safle strategol, cefnogir gan fuddsoddiad seilwaith ERDF ac yn cael ei ddatblygu drwy fenter ar y cyd gyda CBS Caerffili
Basn y Rhath	Caerdydd	Pentref Drama y BBC a GloWorks, gyda thir agos at Fae Caerdydd
Coed Elái	Tonyrefail, RCT	Cyn safle pwll glo wedi'i reoli; potensial ar gyfer datblygiad diwydiannol (ac mae trafodaethau ar waith gyda CBS RCT i gyflwyno uned dybiannol)
Llanfrechfa	Cwmbrân, Torfaen	Tir yn agos i ysbyty newydd; potensial ar gyfer datblygiad 'Parc Meddygol
Safle'r Awyrlu Sain Tathan	Sain Tathan, Bro Morgannwg	Safle strategol mawr ar gyfer datblygiad defnydd cymysg; yn cynnwys ffatri Aston Martin
De Orllewin a'r Canolbarth		
Parc Diwydiannol Dafan	Llanelli, Sir Gaerfyrddin	Ystad ddiwydiannol a thir glas yn agos i Calsonic
Parc Teifi, Aberteifi	Aberteifi, Ceredigion	Ystad ddiwydiannol a thir datblygu â gwasanaethu rhannol
Parc Aberporth	Aberporth, Ceredigion	Cyn safle'r Weinyddiaeth Amddiffyn
Ystad Ddiwydiannol Baglan	Baglan, Castell-nedd Port Talbot	Tir datblygu â gwasanaethau
Jersey Marine	Llandarsi, Castell-nedd Port Talbot	Cyn safle diwydiannol strategol, y rhan fwyaf ohono erbyn hyn wedi'i ailddatblygu fel Parc Amazon
Parc Menter Mochdre	Y Drenewydd, Powys	Tir yn agos i barc busnes sefydledig yn y Drenewydd
Felindre	Abertawe	Safle strategol yn agos i gyn waith tunplat, datblygwyd gyda chyllid ERDF drwy fenter ar y cyd gyda Chyngor Abertawe
Glannau Abertawe SA1	Abertawe	Safle strategol ar gyfer datblygiad defnydd cymysg cynhwysfawr
Gogledd		
Bryn Cefni	Llangefni, Ynys Môn	Ystad ddiwydiannol strategol newydd, sy'n cynnwys tir datblygu ychwanegol
Parc Cybi	Caergybi, Ynys Môn	Safle â gwasanaethau yn agos i'r A55
Parc Busnes Llanelwy	Llanelwy, Sir Ddinbych	Parc busnes strategol, datblygwyd drwy fenter ar y cyd gyda Chyngor Sir Ddinbych

Safle	Lleoliad	Disgrifiad
Parc Penarlâg	Brychdyn, Sir y Flint	Parc busnes strategol yn agos i Airbus
Parc Menai	Bangor, Gwynedd	Parc busnes strategol, yn cynnwys unedau heb eu datblygu
Parc Bryn Cegin	Llandegai, Gwynedd	Safle cyflogaeth gyda'r potensial ar gyfer defnydd hamdden
Ystad Ddiwydiannol Wrecsam	Wrecsam	Tir â gwasanaethau a heb wasanaethau ar ystad ddiwydiannol strategol fawr

Ffynhonnell: Dadansoddiad SQW o ddata Llywodraeth Cymru

Annex E: Asesiad effaith integredig lefel uchel

Rhagymadrodd

- E.1 Mae cynigion ar gyfer buddsoddi, gweithgarwch neu newid o fewn Llywodraeth Cymru yn ddarostyngedig i Asesiad Effaith Integredig. Mae hwn yn nodi sut y mae cynnig yn cyfrannu at y blaenoriaethau a amlinellir yn *Ffyniant i Bawb*, yn nodi sut y bydd yn cyfrannu at lesiant cymdeithasol, diwylliannol ac amgylcheddol Cymru ac yn datgan sut y bydd yn effeithio ar Gymru a'i phobl, yn gadarnhaol a negyddol.
- E.2 Nid yw'r adroddiad hwn yn datblygu'n benodol gynnig ar gyfer newid neu fuddsoddiad, nid yw chwaith yn amlinellu strategaeth. Fodd bynnag, mae'n darparu sail tystiolaeth a fydd yn llywio strategaeth a phenderfyniadau buddsoddi yn y dyfodol (drwy'r Cynllun Datblygu Eiddo). Mae hefyd yn cynnig cyfres o opsiynau ar gyfer ymyrraeth y gellir eu hystyried fel rhan o'r Cynllun hwnnw.
- E.3 O gofio defnydd posibl yr adroddiad, mae'r Atodiad hwn yn rhoi asesiad effaith lefel uchel o'r camau *posibl* y gellir eu cymryd yn unol â chanfyddiadau'r dadansoddiad. Caiff hyn ei strwythuro yn unol â'r penawdau yn Adranau 1-5 *Asesiad Effaith Integredig Llywodraeth Cymru*, gan ystyried effeithiau posibl ar: lesiant cymdeithasol; llesiant diwylliannol a'r Gymraeg; llesiant economaidd; a llesiant amgylcheddol. Pan fo hynny'n berthnasol, rydym wedi amlygu ystyriaethau parthed pob un o'r elfennau hyn y dylid rhoi ystyriaeth iddynt wrth baratoi polisiau a chynlluniau manwl.

Llesiant cymdeithasol

Pobl a chymunedau

- E.4 Bwriad cyffredinol y mesurau i ymyrryd yn y farchnad eiddo masnachol yw gwella cyflenwad y 'seilwaith' eiddo (h.y. y stoc o eiddo diwydiannol a swyddfeydd sy'n gallu darparu cyflogaeth a chyfle economaidd lle nad yw'r farchnad yn gallu cyflawni hyn ei hun). Nid ydym yn rhagweld y bydd ymyrraeth yn y farchnad yn cael unrhyw effeithiau penodol ar unigolion penodol, fodd bynnag:
- **Mae ymyrraeth yn fwy tebygol o ddigwydd mewn rhai lleoedd nac eraill.** Ym Mhenodau 5-7 yr adroddiad hwn, rydym yn nodi'r sail resymegol ar gyfer ymyrryd mewn mannau penodol ym mhob un o dri rhanbarth Cymru, wedi'i chefnogi gan dystiolaeth o'r farchnad. Yn gyffredinol, mae'r ffocws ar ymyrryd yn y lleoliadau hynny (ac mewn perthynas â'r mathau hynny o eiddo) lle ceir tystiolaeth o *alw* ychwanegol am eiddo masnachol, yn ogystal â thystiolaeth bod y farchnad yn methu â chyflwyno *cyflenwad* heb gymorth gan y sector cyhoeddus. Rydym hefyd yn nodi ysgogwyr seiliedig ar bolisi ar gyfer ymyrraeth, megis yr 'hybiau strategol' a ddiffinnir gan Dasglu'r Cymoedd. Y goblygiad yw:
 - Wrth ddatblygu ymyriadau penodol, dylai polisi alinio gyda'r strategaeth gofodol rhanbarthol ehangach, fel bod ymyriadau eiddo masnachol yn

ychwanegu gwerth i gynlluniau sydd â'u nod (*ymhlith pethau eraill*) o gefnogi adfywiad canol trefi, y polisiau gofodol penodol yn y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol drafft a dynodiadau rhanbarthol megis Hybiau Strategol y Cymoedd

- O gofio bod polisi yn debygol o arwain at grynodiad o fuddsoddiad o fewn lleoliadau penodol, dylai alinio gyda mesurau i sicrhau mynediad at gyflogaeth o gymunedau o fewn yr ardal teithio-i-weithio berthnasol
- **Mae rhai sectorau yn fwy nag eraill yn debygol o elwa'n fwy**, o gofio bod y ffocws ar ddefnyddiau diwydiannol, logisteg/dosbarthu a swyddfeydd. Gallai hefyd fod sail cyfle sectoraidd penodol ar gyfer buddsoddi mewn rhai lleoliadau a mathau o ddefnydd.
- **Mae'n annhebygol y bydd goblygiadau uniongyrchol ar gyfer y nod o hyrwyddo gwaith boddhaol.** Fodd bynnag, mae'r dadansoddiad yn yr adroddiad hwn yn rhoi ystyriaeth i nod Llywodraeth Cymru o hyrwyddo "gwell swyddi yn agosach i gartref" wrth nodi lleoliadau a mathau posibl o ymyrraeth.

Hawliau plant

- E.5 Mae'n annhebygol y bydd unrhyw oblygiadau ar gyfer hawliau plant.

Cydraddoldeb

- E.6 O gofio bod ffocws ymyriadau posibl y cyfeirir atynt yn yr adroddiad hwn ar gynyddu cyfleoedd ar gyfer gweithgarwch economaidd, ac wedi hynny cyflogaeth, mae'n debygol y bydd mwy o fudd ar unwaith i bobl o oed gweithio yn y farchnad lafur. Fodd bynnag, nid oes materion sy'n berthnasol i unrhyw Nodweddion Gwarchodedig eraill.

Prawfesur o safbwynt anghenion cefn gwlad

- E.7 Mae'r adroddiad hwn yn ystyried yr angen a'r galw am eiddo masnachol mewn ardaloedd gwledig. Nodir hyn yn benodol ym Mhenodau 5-7 (yn arbennig Pennod 6 ar gyfer De Orllewin a Chanolbarth Cymru a Phennod 7 ar gyfer Gogledd Cymru), ac ynddynt nodir lleoliadau gwledig unigol (trefi marchnad yn gyffredinol) fel blaenoriaethau posibl ar gyfer ymyrraeth. Mae'r adroddiad hefyd yn cydnabod y cynlluniau a'r strategaethau hynny sy'n berthnasol i leoliadau gwledig, yn cynnwys (*ymhlith eraill*) Strategaeth Twf Canolbarth Cymru a strategaeth Arfor.
- E.8 Wrth baratoi'r adroddiad hwn, ymgynghorwyd â swyddogion sy'n cynrychioli awdurdodau lleol gwledig (yn benodol, Cyngor Sir Powys, Cyngor Sir Gaerfyrddin a Chyngor Gwynedd), Grŵp Gweithgynhyrchu Canolbarth Cymru ac asiantau masnachol sydd wedi'u lleoli ac yn gweithio yng nghefn gwlad Cymru. Rydym yn nodi'r pwysigrwydd a roddir (er enghraifft yn Strategaeth Twf Canolbarth Cymru) ar gyfer ymyrraeth yn y farchnad eiddo masnachol, a ddylai fod yn gyson â chanfyddiadau'r adroddiad hwn.
- E.9 Dylai ymyrraeth yn seiliedig ar y dadansoddiad yn yr adroddiad hwn gael effaith gadarnhaol ar fusnesau gwledig, yn cynnwys BBaChau 'cynhenid', ac mae'r adroddiad yn nodi'r angen am ddarpariaeth ar raddfa lai er mwyn darparu ar gyfer y galw sy'n deillio'n lleol. Efallai y bydd

peth manteision gwledig ehangach os bydd, er enghraifft, y cynnydd mewn capasiti ar gyfer cyflogaeth leol yn annog preswylwyr i weithio'n lleol yn hytrach na chymudo, neu os cefnogir cyfleoedd ar gyfer hunangyflogaeth.

Iechyd

- E.10 Nid oes goblygiadau ar gyfer iechyd, ac eithrio materion iechyd cyffredinol sy'n gysylltiedig ag argaeledd cyflogaeth leol.

Llesiant diwylliannol a'r Gymraeg

Llesiant diwylliannol

- E.11 Mae'r goblygiadau ar gyfer llesiant yn debygol o fod yn fach. Fe allai fodd bynnag fod goblygiadau cadarnhaol sy'n gysylltiedig â'r canlynol:
- darpariaeth gofod gwaith y gellid ei defnyddio gan y diwydiannau diwylliannol a chreadigol (yn cynnwys gofod ar gyfer pobl lawrydd/hunangyflogedig)
 - cynnydd mewn capasiti gofod gweithio mewn cymunedau (yn arbennig trefi marchnad ac aneddiadau llai) lle mae'r gweithgarwch sy'n gysylltiedig â hyn yn cyfrannu at fywiogrwydd y gymuned leol.

Y Gymraeg

- E.12 Gallai fod effeithiau cadarnhaol ar y Gymraeg os bydd ymyrraeth yn y farchnad yn arwain at ragor o gapasiti ar gyfer cyflogaeth mewn ardaloedd sy'n bennaf Cymraeg eu hiaith, gan gefnogi eu hyfywedd economaidd a lleihau'r angen ar gyfer cymudo allan ohonynt. Cyfeirir at hyn yn benodol ym Mhennod 7, sy'n ymwneud â Gogledd Cymru. Fel arall, mae'r effaith ar y Gymraeg yn debygol o fod yn niwtral.

Llesiant economaidd

Busnes ac unigolion

- E.13 Prif ddiben ymyrraeth yn y farchnad eiddo masnachol yw cefnogi datblygiad economaidd. Rydym yn rhagweld y bydd **ymyriadau'n seiliedig ar yr ymchwil yn yr adroddiad hwn yn cael effaith gadarnhaol ar fusnesau**, drwy:
- Alluogi busnesau sydd ar hyn o bryd wedi'u ffrwyno gan ddiffyg gofod i ehangu. Mae'r adroddiad yn nodi tystiolaeth eang fod busnesau'n cael eu hatal rhag ehangu'n lleol oherwydd cyfyngiadau yng nghyflenwad gofod 'tyfu'
 - Hwyluso mwy o 'droi' yn y farchnad
 - Cynyddu hyder yn y diwydiant datblygu masnachol.
- E.14 Mae buddiolwyr allweddol o ran busnesau yn debygol o gynnwys BBaChau yn y sectorau cysylltiedig â swyddfeydd a diwydiannol, busnesau mwy (yn cynnwys mewnfuddsoddwyr)

sy'n chwilio am ofod newydd neu ofod i dyfu, a datblygwyr masnachol. Ni ragwelir y bydd unrhyw grwpiau o fusnesau dan anfantais.

Sector cyhoeddus

- E.15 Efallai y bydd effeithiau ar y sector cyhoeddus lle mae cyrff cyhoeddus yn symud i eiddo newydd o fewn cynlluniau eiddo masnachol o ganlyniad i ymyrraeth.
- E.16 Gallai hefyd fod effeithiau ar y sector cyhoeddus drwy weithio mewn partneriaeth. Mae'r adroddiad hwn yn nodi'r achos dros weithio agosach rhwng Llywodraeth Cymru, awdurdodau lleol a chyrrff rhanbarthol i greu cynlluniau eiddo masnachol.

Trydydd sector

- E.17 Gallai'r trydydd sector fod yn fuddiolwr posibl ymyrraeth, naill ai fel sefydliad yn cyrchu gofod mewn datblygiad eiddo masnachol na fyddai fel arall wedi digwydd, neu fel corff cyflenwi gweithle (er enghraifft, mae nifer o ddarparwyr gofod gwaith wedi'i reoli, megis Indycube, yn fentrau cymdeithasol).

Llesiant amgylcheddol

Adnoddau naturiol

- E.18 Mae gan fuddsoddiad ychwanegol mewn seilwaith eiddo masnachol y potensial i *"gynyddu'r defnydd o ynni adnewyddadwy ac effeithlonrwydd adnoddau... ac maent yn defnyddio dull seiliedig ar le"*, fel y cyfeirir ato yn y Polisi Adnoddau Naturiol. Gallai wneud hyn drwy gynyddu'r stoc o adeiladu mwy newydd, mwy effeithlon, gan annog y farchnad i ymateb. Yn dibynnu ar y strategaeth ymyrraeth a fabwysiadir, gall y Cynllun Cyflenwi Eiddo hefyd dargedu'n rhagweithiol ddarfodoldeb(er enghraifft, drwy gaffael stoc hŷn a'i 'ailgylchu' er mwyn diwallu'r galw modern): byddai strategaeth o'r fath yn golygu retroffitio mesurau i wella effeithlonrwydd ynni, a byddai ail-ddefnyddio stoc bresennol yn debygol o gael effaith lai ar adnoddau yn y cam cyflawni nac adeiladu newydd.
- E.19 Nid yw'r adroddiad hwn wedi cyfeirio'n benodol at y safonau BREEAM a fyddai'n ddisgwyliedig mewn adeiladau a ariennir gan Lywodraeth Cymru. Fodd bynnag, mae'n debygol y byddai ymyrraeth Llywodraeth Cymru yn cynorthwyo i godi safonau yn y farchnad yn gyffredinol.

Bioamrywiaeth

- E.20 Nid oes goblygiadau penodol ar gyfer bioamrywiaeth (ac eithrio'r rheini a allai fod yn berthnasol i safleoedd penodol ac yr eir i'r afael â hwy drwy'r broses gynllunio).

Newid yn yr hinsawdd

- E.21 Gallai ymyrraeth ychwanegol yn y farchnad eiddo masnachol gael effaith negyddol ar newid yn yr hinsawdd os ydyw, drwy annog mwy o weithgarwch economaidd yn gyffredinol, yn arwain at fwy o allyriadau drwy ragor o weithgarwch busnes, teithio ac ati. Fodd bynnag, gall hyn gael ei liniarau drwy'r canlynol:

- Cynnydd mewn effeithlonrwydd ynni adeiladu newydd o gymharu â'r stoc bresennol ac o gymharu â stoc gyfatebol a fyddai wedi gallu cael ei chyflwyno heb ymyrraeth Llywodraeth Cymru
- Lleoliad eiddo masnachol newydd o fewn safleoedd sydd, lle bo hynny'n bosibl, yn hygyrch ar drafnidiaeth gyhoeddus neu gynaliadwy
- Safonau uchel o ddylunio cynaliadwy
- Y rôl y gall stoc adeiladau masnachol newydd ei chwarae mewn annog meddianwyr i leihau eu hól troed carbon (er enghraifft, drwy ddarparu'r capasiti ar gyfer buddsoddi mewn gweithfeydd a pheiriannau newydd).

E.22 Dylid nodi wrth roi canlyniadau cadarnhaol o ran newid yn yr hinsawdd, bydd angen cydlynu gweithgarwch cefnogi a fydd yn rhoi gofod llawr masnachol newydd gydag ystod o ymyriadau eraill Llywodraeth Cymru, er enghraifft yn ymwneud â chymorth busnes a chynllunio trafnidiaeth, a bydd angen iddo alinio gydag amcanion cynaliadwyedd awdurdodau cynllunio lleol.

Asesiadau amgylcheddol

E.23 Nid ydym yn rhagweld unrhyw ofyniad am asesiad amgylcheddol ychwanegol ar y cam hwn (er y gallai fod angen hyn mewn perthynas â chynigion buddsoddi penodol).

Annex F: Rhestr o ymgynghoreion

F.1 Ymgynghorwyd â'r sefydliadau canlynol fel rhan o'r astudiaeth hon:

- Cymdeithas Porthladdoedd Prydain
- Avison Young
- Bolton Birch
- Cyngor Bwrdeistref Sirol Blaenau Gwent
- BP2 Properties
- Brintons
- Bargaen Ddinesig Prifddinas-Ranbarth Caerdydd
- Cyngor Sir Gaerfyrddin
- Cyngor Dinas a Sir Abertawe
- Cooke and Arkwright
- Cushman & Wakefield
- Banc Datblygu Cymru
- Fletcher Morgan
- Cyngor Gwynedd
- Hutchings & Thomas
- Jenkins Best
- JLL
- Knight Frank
- Legat Owen
- Linells
- Ymgynghorwyr Eiddo M4
- Grŵp Gweithgynhyrchu Canolbarth Cymru
- Cyngor Bwrdeistref Sirol Castell-nedd Port Talbot
- Cyngor Dinas Casnewydd
- Bwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru
- Cyngor Sir Powys

- Rees Richards
- Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf
- Richard Baddeley & Co
- Rowland Jones
- Savills
- Siambr Masnach De Cymru
- Stuart Hogg Property Consultants
- Cyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen
- Llywodraeth Cymru (Prif Swyddogion Rhanbarthol)
- Linells

Annex G: Llyfryddiaeth o ddeunydd cefndir

- Cyngor Môn/ Llywodraeth Cymru (2012), *Parth Menter Ynys Ynni: Adroddiad Sail Tystiolaeth* [URS]
- Cyngor Môn / Cyngor Gwynedd (2017), *CDLl ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd 2011-26: Datganiad Ysgrifenedig*
- CBS Blaenau Gwent (2011), *CDLl Adneuo: Papur Cefndir Cyflogaeth*
- CBS Blaenau Gwent (2017), *Adolygiad CDLl: Papur Cefndir Cyflogaeth*
- CBS Blaenau Gwent (2017), *Adolygiad CDLl: Papur Cefndir Poblogaeth a Thai*
- CBS Pen-y-bont ar Ogwr (2010), *Adolygiad Tir Cyflogaeth*
- CBS Caerffili (2018), *A Foundation for Success: Regeneration Strategy 2018-23*
- CBS Caerffili (2019), *Cynllun Meistr Ystrad Mynach*
- Cyngor Caerdydd (2009), *Cardiff Employment Land and Commercial Property Strategy* [GVA Grimley]
- Cyngor Caerdydd (2011), *Astudiaeth Tir Cyflogaeth ac Eiddo Astudiaeth Cam 1/ Cam 2* [DTZ]
- Cyngor Caerdydd (2018), *Caerdydd yn 2018*
- Cyngor Caerdydd (n.d.), *Uchelgais Prifddinas: Ein hymrwymiaadau parhaus i Gaerdydd*
- Cyngor Sir Gaerfyrddin (2018), *Adolygiad Tir Cyflogaeth 2018*
- Cyngor Sir Ceredigion (2011), *Papur Pwnc Cyflogaeth a'r Economi Wledig*
- CBS Conwy (2019), *Adolygiad Tir Cyflogaeth* [Lichfields]
- Cyngor Sir Ddinbych (2019), *Asesiad Tir Cyflogaeth a Thwf Economaidd* [BE Group]
- JLL (2018), *Adroddiad De Cymru*
- CBS Merthyr Tudful (2018), *Adolygiad Tir Cyflogaeth* [BE Group]
- Cyngor Sir Fynwy (2019), *CDLl Sir Fynwy: Papur Cefndir Tir Cyflogaeth*
- CBS Castell-nedd Port Talbot (2014), *Papur Pwnc Cyflogaeth a'r Economi*
- CBS Castell-nedd Port Talbot / Dinas a Sir Abertawe (2012), *Asesiad Economaidd a Darpariaeth Tir Cyflogaeth ar gyfer Castell-nedd Port Talbot ac Abertawe* [Peter Brett Associates]
- Awdurdodau Cynllunio Gogledd Cymru (2014), *Dogfen Strategol Strategaeth Tir Cyflogaeth Rhanbarthol ar gyfer Gogledd Cymru*

- Cyngor Sir Powys (2012), *Asesiad Anghenion Cyflogaeth Powys* [Hyder/ Hardisty Jones] (diweddarwyd 2015, 2016)
- CBS Rhondda Cynon Taf (2008), *Adolygiad Tir Cyflogaeth* [NLP]
- CBS Rhondda Cynon Taf (2019), *Atodlen Argaeledd Tir Cyflogaeth*
- Llywodraeth Cymru (n.d.), *Maes Awyr Caerdydd – Fframwaith Datblygu Strategol Sain Tathan*
- Llywodraeth Cymru (2017), *Tueddiadau'r Dyfodol 2017*
- Llywodraeth Cymru (2017), *Ffyniant i Bawb: Cynllun Gweithredu ar yr Economi*
- Llywodraeth Cymru (2017), *Buddsoddi Rhanbarthol yng Nghymru ar ôl Brexit*
- Llywodraeth Cymru (2018), *Cynllun Strategol Cymoedd Technegol*
- Llywodraeth Cymru (2018), *Ein Cymoedd, Ein Dyfodol: Cynllun Cyflawni*
- Llywodraeth Cymru (2018), *Cyllideb 2018: Adroddiad y Prif Economegydd*
- CBS Wrecsam / Cyngor Sir y Fflint (2015), *Adolygiad Tir Cyflogaeth* [BE Group]
- Cyngor Bro Morgannwg (2013), *Astudiaeth Tir Cyflogaeth ac Eiddo* [BE Group] (diweddarwyd 2015)