Cynllun Datblygu Lleol Newydd 2018-2033

Papur Cefndir

PC19: Dadansoddiad Marchnad Masnachol

Cynllun i'w archwilio gan y cyhoedd

Ionawr 2025

CONWY

This document is also available in English.

Mae'r ddogfen hon ar gael i'w gweld a'i lawrlwytho ar wefan y Cyngor yn: www.conwy.gov.uk/cdlln Mae copïau hefyd ar gael i'w gweld yn y prif lyfrgelloedd a swyddfeydd y Cyngor a gellir eu cael gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol, Coed Pella, Ffordd Conwy, Bae Colwyn LL29 7AZ neu drwy ffonio (01492) 575461. Os hoffech chi gael gair â swyddog cynllunio sy'n gweithio ar y Cynllun Datblygu Lleol ynglŷn ag unrhyw agwedd ar y ddogfen hon, cysylltwch â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol ar (01492) 575181 / 575445/ 575124 / 574232.

Gellir darparu'r ddogfen hon ar Gryno Ddisg, yn electronig neu mewn print bras a gellir ei chyfieithu i ieithoedd eraill. Cysylltwch â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar (01492) 575461.

Adolygwyd y Papur Cefndir hwn yn 2025 ac fe'i diwygiwyd fel a ganlyn fel bod y Papur Cefndir yn gyfoes at ddibenion ymgynghori ynghylch y fersiwn Adneuo o'r Cynllun Datblygu Lleol Newydd.

Atodiad 1 i Bapur Cefndir 19 Dadansoddiad Marchnad Masnachol Conwy - Ionawr 2025

1. Cyflwyniad

Pwrpas yr atodiad hwn yw ystyried unrhyw newidiadau / effeithiau yn yr amgylchedd economaidd sydd wedi digwydd ers i Bapur Cefndir 19 gael ei ysgrifennu a phenderfynu os yw'r canfyddiadau yn dal i fod yn briodol fel sail dystiolaeth wrth fynd ymlaen gyda'r Cynllun Datblygu Lleol Newydd.

Mae gwybodaeth o Astudiaeth Canol Trefi yn Gyntaf (Papur Cefndir 61) wedi cael ei ddefnyddio ynghyd ag adolygiad o nifer y dyraniadau presennol a cheisiadau cynllunio fel modd o ddeall y galw ar draws Conwy dros y pum mlynedd ddiwethaf.

2. Adolygiadau o'r Farchnad Eiddo

Mae newidiadau / effeithiau sylweddol yn yr amgylchedd economaidd i'w hystyried, yn bennaf effeithiau Brexit a pandemig Covid-19. Fodd bynnag, er bod y ffactorau hyn yn arwyddocaol eu hunain, dylid nodi fod dadansoddiad o'r tueddiadau yn dangos fod effaith pandemig Covid-19 (yn benodol) wedi cyflymu'r tueddiadau sydd eisoes wedi bod yn effeithio canol trefi a lleoliadau cyflogaeth ers nifer o flynyddoedd. Er enghraifft y symudiad tuag at brynu ar-lein a defnyddio'r rhyngrwyd i gael mynediad at nwyddau a gwasanaethau, ynghyd â'r cysyniad o weithio o adref, ac er ei fod yn bodoli cyn y pandemig, mae wedi cynyddu'n sylweddol ers hynny. Mae'r adran nesaf o'r atodiad hwn yn archwilio effaith ar y galw am eiddo cyflogaeth ar draws Conwy.

<u>2.1 Eiddo Cyflogaeth</u>

Mae'r farchnad swyddfeydd yn y Fwrdeistref Sirol yn darparu darlun cymysg. Mae gofod swyddfa canol trefi yn tueddu i fod yn unedau llai o safon is sydd yn aml uwchben defnyddiau arall. Mae mwy na 95% o'r eiddo wedi derbyn sgôr o dair seren neu lai allan o bump a mwy na 50% o'r rhain wedi cael llai na dwy seren ac wedi'u hadeiladu cyn 1950 yn ôl data CoStar. Mae hyn yn dangos bod diffyg gofod swyddfa o ansawdd uwch ar gael i fusnesau sydd angen gofodau llai mewn lleoliadau canolog.

Fodd bynnag, mae'r stoc swyddfeydd bresennol yn parhau i fod yn rhan bwysig o'r farchnad, gan gefnogi a diwallu anghenion busnesau micro cynhenid drwy ddarparu gofodau hyblyg a rhad.

Mae Adolygiad Tir Cyflogaeth Hydref 2020 yn nodi angen am 14-20 ha o dir cyflogaeth yn ystod oes y CDLIN, gyda 35% o hyn ar gyfer defnydd swyddfa. Fodd bynnag, mae trafodaethau gydag ymgyngoreion yn dangos nad oes llawer o alw am ofod swyddfa yng Nghonwy a bod y galw am ofodau yng nghanol trefi yn isel iawn. Er yr ymddengys bod gwrthdaro rhwng y pwyntiau hyn, mae'r lefel bresennol o alw wedi'i heffeithio gan bandemig Covid-19 ac mae'n debyg iawn y bydd yn cynyddu wrth i gwmnïau ddechrau annog staff i ddod yn ôl i'r swyddfa. Yn ogystal, mae'r Adolygiad Tir Cyflogaeth yn asesu'r angen dros

gyfnod cyfan y cynllun, yn cynnwys darpariaethau swyddfa canol y dref a darpariaethau y tu allan i ganol y dref.

Mae’r galw sy’n bodoli ar hyn o bryd yng Nghonwy yn bennaf yn dod o gwmnïau presennol sydd eisiau symud i ofod gwell, wrth iddynt ehangu neu gryfhau eu gweithlu oherwydd cynnydd yn nifer y bobl sy’n gweithio gartref.

Ar y cyfan mae gan y Fwrdeistref Sirol gyfran weddol uchel o ofod swyddfa a lefelau isel o unedau gwag, sy’n dangos bod darpariaethau y tu allan i ganol trefi yn chwarae rhan allweddol wrth gefnogi cwmnïau lleol i ehangu neu symud i eiddo mwy modern gyda chyfleusterau parcio. Mae’r farchnad ar gyfer gofod swyddfa mawr wedi’i diwallu ar y cyfan gan ddatblygiadau y tu allan i ganol trefi nad ydynt yn hapfasnachol.

Nid yw’r farchnad ar gyfer datblygiad swyddfa hapfasnachol yn ddigon cryf ar hyn o bryd, oherwydd adenillon is. Tra bod y lefelau presennol o alw yn isel, mae’n bwysig bod digon o dir yn cael ei ddiogelu yn yr hirdymor i sicrhau bod yna wastad gyflenwad o leiniau ar gael ar gyfer datblygiadau nad ydynt yn hapfasnachol.

Nid yw’r cyflenwad a’r galw yn y fwrdeistref yn cyd-fynd, gyda rhai busnesau yn edrych ar symud i ofodau llai o ansawdd uwch – nad ydynt ar gael yn aml iawn mewn canol trefi. Mae hynny wedyn yn gwthio’r galw i leoliadau y tu allan i ganol trefi. Mae hyn yn achosi her i Gonwy, o ran bod rhan fawr o’r stoc swyddfa mewn adeiladau preswyl wedi’u trosi neu uwchben unedau manwerthu oherwydd y cyfyngiadau a geir yng nghanol trefi, ond mae’r galw cyfyngedig presennol a chost trosi gofodau canol tref ac adeiladu swyddfeydd pwrpasol newydd mewn lleoliadau y tu allan i ganol trefi yn rhoi Conwy mewn cyfyng-gyngor.

O ran y rhaniad Trefol/Gwledig, mae’r galw am eiddo cyflogaeth a diwydiannol yn parhau i ganolbwyntio ar yr ardal drefol, yn arbennig ar hyd coridor yr A55. Mae Papur Cefndir Cyflenwad Tir Cyflogaeth (PC17) yn dangos y niferoedd o ran ymrwymiadau hyd at 2024. Nid oes yr un cais (ar gyfer defnydd cyflogaeth) wedi cael eu cyflwyno ar ddyraniadau cyflogaeth gwledig ers cyhoeddi Papur Cefndir 19, sy’n ychwanegu at y dystiolaeth fod y galw ar gyfer lleoliadau cyflogaeth yn parhau i fod yn bennaf ar hyd ardaloedd arfordirol trefol, a dylai’r dyraniadau tir ganolbwyntio ar hyn yn hytrach nac yn yr ardaloedd gwledig.

3. Casgliad

Ar y cyfan, mae’r arwyddion yn y farchnad a’r trafodaethau gydag asiantau masnachol yn awgrymu bod galw cyfyngedig am ofod swyddfa yng nghanol trefi’r fwrdeistref ac nad oes angen trosi rhagor o ofodau yng nghanol ein trefi. Os yn bosibl ac yn ymarferol, gall trosi gofodau swyddfa o ansawdd is mewn canol trefi yn ofodau o ansawdd uwch neu at ddefnyddiau eraill helpu i ddenu busnesau lleol a lleihau nifer yr unedau gweigion yng nghanol trefi.

Gan ystyried yr hirdymor, argymhellir i’r Cyngor barhau i ganolbwyntio ar ysgogi mewnfuddsoddiad i lenwi unedau mawr mewn lleoliadau y tu allan i ganol trefi. Fodd bynnag, mae’n rhaid cydbwyso hyn yn erbyn Polisi Cynllunio Cymru sy’n rhoi pwyslais ar bolisi ‘canol trefi yn gyntaf’, drwy gydnabod pwysigrwydd parhaus canol trefi o fewn y farchnad swyddfeydd ehangach, gan ffurfio strategaeth i gynorthwyo cwmnïau canol trefi i adnewyddu eu heiddo presennol neu drosi eiddo gwag yn swyddfeydd modern. Tra bod y farchnad yn araf deg ar y funud, mae gan y Fwrdeistref Sirol sylfeini bywiog o hyd, a dylai barhau i gynllunio’n gadarnhaol ar gyfer y dyfodol ac archwilio ffyrdd i fynd i’r afael â’r heriau o ran gofodau swyddfa hapfasnachol a throsi eiddo canol tref.

O ystyried y dystiolaeth o ran diffyg galw ar gyfer dyraniadau cyflogaeth gwledig a'r diddordeb parhaus mewn aneddiadau arfordirol, dylid canolbwyntio dyraniadau safle (ar gyfer defnydd cyflogaeth) ar hyd coridor yr A55, ond gan gadw mewn cof bod polisïau yn seiliedig ar feini prawf, mewn lle i gefnogi a hwyluso datblygiadau cyflogaeth gwledig addas pan fydd y galw yn digwydd mewn ardaloedd o'r fath.

Dadansoddiad o Farchnad Eiddo Masnachol Conwy

Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

Mehefin 2018

LICHFIELDS

Lichfields yw'r ymgynghoriaeth gynllunio a datblygu sydd ar y blaen yn y DU

Rydyn ni'n helpu i greu lleoedd gwych ers dros 50 mlynedd.

Lichfields.uk

© 2018 Nathaniel Lichfield & Partners Ltd, yn masnachu fel Lichfields. Cedwir pob hawl. Cofrestrwyd yn Lloegr, rhif. 2778116. 14 Regent's Wharf, All Saints Street, London N1 9RL
Wedi ei fformatio ar gyfer argraffu ar ddwy ochr.
Cynlluniau yn seiliedig ar fapio Arolwg Ordnance gyda chaniatâd Swyddfa Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Cedwir Hawlfraint y Goron Rhif trwydded AL50684A
41832/03/MW/KN
15874139v11

Cynnwys

1.0 Cyflwyniad 1

Cwmpas 1

Strwythur yr Adroddiad 1

2.0 Trosolwg o'r Gofod Cyflogaeth a'r Farchnad Eiddo Masnachol 3

Cyflwyniad 3

Daearyddiaeth y Farchnad 3

Stoc Presennol y Gofod Cyflogaeth 4

Cyfraddau Unedau Gwag 7

Ymholiadau 9

Segmentau'r Farchnad 9

Crynodeb o'r Farchnad Eiddo Defnydd Dosbarth-B 15

3.0 Arolwg Busnes 18

4.0 Casgliadau 25

1.0 Cyflwyniad

1.1 Bu i Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy [CBSC] gomisiynu Lichfields i gynnal Adolygiad o Dir Cyflogaeth (ELR) ar gyfer y Fwrdeistref Sirol ym Medi 2016. Yn dilyn yr adroddiad hwnnw, bu i'r Cyngor ofyn am ragor o waith ar ffurf Asesiad o'r Farchnad Eiddo Masnachol. Bydd yr astudiaeth hon yn rhan o waith parhaus Lichfields gyda CBSC er mwyn darparu cronfa dystiolaeth economaidd gydnerth i'r Cyngor er mwyn cefnogi ei Gynllun Datblygu Lleol (CDLl) arfaethedig.

1.2 Mae'n bwysig nodi; dylid darllen canfyddiadau ac argymhellion yr astudiaeth hon ochr yn ochr â Diweddariad yr ELR er mwyn darparu mwy o gyd-destun.

Cwmpas

1.3 Mae'r Asesiad o'r Farchnad Eiddo Masnachol yma yn canolbwyntio ar ddadansoddi'r farchnad eiddo masnachol leol er mwyn deall y canolbwyntiau a nodweddion y galw am dir cyflogaeth yn Sir Conwy.

1.4 Mae'r astudiaeth hon wedi ei hysbysu gan ffynonellau data cyhoeddedig ar y farchnad eiddo a chanfyddiadau asiantau masnachol a busnesau er mwyn darparu trosolwg o'r farchnad eiddo masnachol yng Nghonwy.

1.5 Roedd cwmpas gwaith yr astudiaeth hon yn cynnwys:

1. Dadansoddiad bwrdd gwaith o ddata marchnad eiddo ar gyfer Conwy a Gogledd Cymru o ffynonellau yn cynnwys yr Asiantaeth Swyddfa Brisio (VOA).
2. Ymgynghoriad â 6 asiant a datblygwr masnachol drwy gyfrwng cyfarfodydd unigol a thrafodaethau ffôn er mwyn deall nodweddion tir cyflogaeth yng Nghonwy. Bwriad hynny oedd sefydlu tueddiadau'r farchnad o safbwynt asiant masnachol, megis gwerth tir a rhenti amrywiol safleoedd masnachol / diwydiannol ar draws y Fwrdeistref.
3. Arolwg busnes electronig wedi ei rannu i gwmnïau ar draws Bwrdeistref Sirol Conwy a Gogledd Cymru yn ehangach er mwyn cael dealltwriaeth fanylach o'r galw am eiddo / tir cyflogaeth yng Nghonwy. Bwriad hynny oedd datgelu'r dyhead busnes yng Nghonwy ac a oedd busnesau yn dymuno aros neu ail-leoli yng Nghonwy, a'r galw am dir cyflogaeth i'r dyfodol.

1.6 Mae'n bwysig nodi bod yr astudiaeth hon yn diffinio eiddo 'masnachol' fel eiddo sydd yn cynnwys y defnyddiau Dosbarth B canlynol:

- Defnyddiau diwydiannol (B1(c), B2, a B8); a
- Defnyddiau Swyddfa (B1(a) a B1(b))

Strwythur yr Adroddiad

1.7 Mae'r adroddiad hwn wedi ei strwythuro fel a ganlyn:

- Trosolwg o'r Gofod Cyflogaeth a'r Farchnad Eiddo Masnachol (Adran 2.0) - dadansoddiad o'r stoc presennol a thueddiadau gofod cyflogaeth yng Nghonwy o ran y gymysgedd o ddefnydd Dosbarth-B, cyfraddau datblygu, enillion a cholledion, a darpariaeth mewn ardaloedd awdurdodau lleol ffiniol. Mae hynny'n cael ei ategu gan ganfyddiadau'r ymgynghoriad ag asiantau masnachol er mwyn darparu darlun cyflawn o'r farchnad eiddo masnachol yn Sir Conwy;

- Arolwg Busnes (Adran 3.0) - canfyddiadau'r arolwg a roddwyd i gwmnïau ar draws Bwrdeistref Sirol Conwy a Gogledd Cymru yn ehangach, a chasgliadau yn cael eu llunio mewn perthynas â natur y galw am ofod cyflogaeth ar draws Sir Conwy.
- Casgliadau Cyffredinol (Adran 5.0) - crynodeb o ganfyddiadau'r asesiad presennol o'r farchnad eiddo masnachol yn Sir Conwy.

2.0 Trosolwg o'r Gofod Cyflogaeth a'r Farchnad Eiddo Masnachol

Cyflwyniad

2.1 Mae'r adran hon yn disgrifio amodau presennol y farchnad eiddo yng Nghonwy a pherthynas hynny ag ardaloedd cyfagos (Gogledd Cymru yn benodol), yn cynnwys tueddiadau diweddar o ran y galw am a chyflenwi safleoedd swyddfa a diwydiannol. Mae'r canfyddiadau yn seiliedig ar wybodaeth am y farchnad o ddata a gwybodaeth o setiau data ac adroddiadau sydd ar gael yn gyhoeddus.

2.2 Mae hefyd yn ymgorffori'r adborth a dderbyniwyd gan asiantau eiddo masnachol a diwydiannol lleol sydd yn gweithredu yn y rhan hon o Ogledd Cymru, yn ogystal â rhanddeiliaid economaidd allweddol eraill a grwpiau cynrychioli busnesau. Defnyddiwyd y sesiynau hyn, oedd ar ffurf cyfarfodydd wyneb yn wyneb a chyfweliadau strwythuredig dros y ffôn, er mwyn archwilio'r cyfleoedd a'r bygythiadau sydd yn wynebu economi'r Sir ac unrhyw adwaith o ran gofod cyflogaeth y mae materion o'r fath yn ei achosi.

Daearyddiaeth y Farchnad

2.3 Mae marchnad eiddo masnachol y fwrdeistref Sirol yn gymharol amrywiol ac wedi ei ganolbwyntio'n bennaf ar y llain trefol arfordirol cul ar hyd yr A55 (a elwir hefyd yn Wibffordd Gogledd Cymru), sydd yn gartref i tua 85% o'r boblogaeth a'r rhan helaeth o'r unedau diwydiannol a busnes. Mae tref arfordirol Llandudno yn cynrychioli'r ardal fwyaf poblog, ac yna Conwy ac Abergele, Bae Colwyn a Thowyn a Bae Cinmel. Mae gweddill ardaloedd Conwy yn bennaf yn ardaloedd gwledig mewndirol sydd yn cynnwys nifer o bentrefi a phentrefannau sydd yn gwasanaethu marchnad ddiwydiannol gynhenid yn bennaf.

2.4 At ddiben yr astudiaeth hon, y prif ffocws ar gyfer eiddo masnachol yng Nghonwy yw'r farchnad ddiwydiannol a swyddfeydd. Ysgogwr allweddol ar gyfer hynny yw presenoldeb yr A55 a chysylltiadau â'r rhwydwaith ffyrdd strategol (drwy gyffordd 12 yr M53) i Gaer, Caergybi, Bangor a thu hwnt. Mae gwasanaethau rheilffordd uniongyrchol ar gael i/o Fanceinion, Caer a Bangor, o orsafoedd lleol yn Abergele a Phensarn, Bae Colwyn, Cyffordd Llandudno, Deganwy, Llandudno, Conwy, Penmaenmawr a Llanfairfechan.

2.5 Mae yna bedair thema gyffredin sydd yn cwmpasu'r holl weithgareddau dosbarth-B ac sydd yn siapio eu proffiliau marchnad eiddo perthnasol.

1. Mae tua traean o arwynebedd tir y fwrdeistref i'r gorllewin o'r A470 ac i'r de-orllewin o'r A5 yn cynnwys Parc Cenedlaethol Eryri, tra bod CBSC hefyd yn elwa o drefi arfordirol a hanesyddol helaeth a deniadol iawn, gyda nifer o ardaloedd Tirlun Hanesyddol a phum safle cadwraeth natur dynodedig pwysig. Mae Llandudno yn dref glan môr Fictoraidd traddodiadol sydd yn cyfuno ei rôl dwristaidd gyda chanolfan fasnachol ffyniannus, ac mae'n gweithredu fel canolfan siopa isranbarthol ar gyfer yr ardal. Mae Canol Tref Conwy mewn Safle Treftadaeth y Byd dynodedig ac mae'n allweddol o ran ei gyfraniad i'r economi dwristaidd. Mae'r asedau amgylcheddol a threftadaeth yma yn siapio proffil economaidd yr ardal, a byddant wrth gwrs yn parhau i wneud hynny yn y dyfodol. Mae gan y Cyngor ddyletswydd statudol i gadw a gwella harddwch naturiol, bywyd gwyllt a threftadaeth ddiwylliannol ei ardal, yn ogystal â meithrin llesiant cymdeithasol ac economaidd y cymunedau. Felly, mae'n rhaid ystyried pob datblygiad newydd yng nghyd-destun y rhwymedigaethau hynny.

2 Mae'r farchnad eiddo masnachol a diwydiannol wedi ei ganolbwyntio'n bennaf ar y llain arfordirol sydd yn elwa o fynediad hwylus i'r A55. Mae gweithgaredd gweithgynhyrchu ac ymchwil wedi ei ganolbwyntio'n bennaf ar hyd yr arfordir ym Mae Colwyn, Bae Cinmel, Cyffordd Llandudno a Mochdre. Mae Bae Colwyn hefyd wedi elwa o fuddsoddi mewn swyddfeydd newydd yng nghanol y dref gan y Cyngor. Mae Cyffordd Llandudno hefyd yn leoliad pwysig ar gyfer buddsoddi mewn swyddfeydd a busnesau.

3 Mae'r ardaloedd gwledig i'r de o'r llain arfordirol wedi eu nodweddu'n bennaf gan ddatblygiadau graddfa fach / diwydiannau cartref. Mewn nifer o achosion mae twf wedi digwydd o ganlyniad i dwf cynhenid ond hefyd o ganlyniad i gwmnïau newydd (graddfa fach) yn lleoli am resymau eraill megis ansawdd bywyd. Mae hynny wedi creu proffil economaidd entrepreneuriaid cryf ac mae hynny wedi arwain at nifer cynyddol o fusnesau micro a BBaCh sydd angen unedau busnes llai ar draws y Sir. Ar yr un pryd, mae hynny wedi arwain at ostyngiad mewn galw am arwynebedd llawr cyflogaeth B1 mwy a modern (yn benodol unedau diwydiannol 25,000+ tr2).

4 Mae defnydd nad yw'n ddefnydd B, megis twristiaeth ac amaeth, yn bwysig iawn yng nghyd-destun Conwy. Mae'r sectorau hyn yn gyfran fawr o gyflogaeth yn y Fwrdeistref Sirol, a disgwylir y bydd hynny yn parhau, er y mae'n ddisgwyliedig y bydd heriau'n gysylltiedig â Brexit - yn arbennig mewn perthynas â'r sectorau amaeth a lletygarwch - yn bodoli yn y dyfodol.

2.6 Mae Strategaeth Economaidd Conwy (2016) yn nodi mai un o nodweddion amlycaf economi Sir Conwy yw nifer arwyddocaol y BBaCh a busnesau micro yn y rhanbarth, gyda 74% o fentrau â llai na 5 o gyflogeion. Bu i asiantau masnachol gadarnhau bod yna alw mawr gan BBaCh a busnesau micro am safleoedd swyddfa a diwydiannol hyblyg a llai.

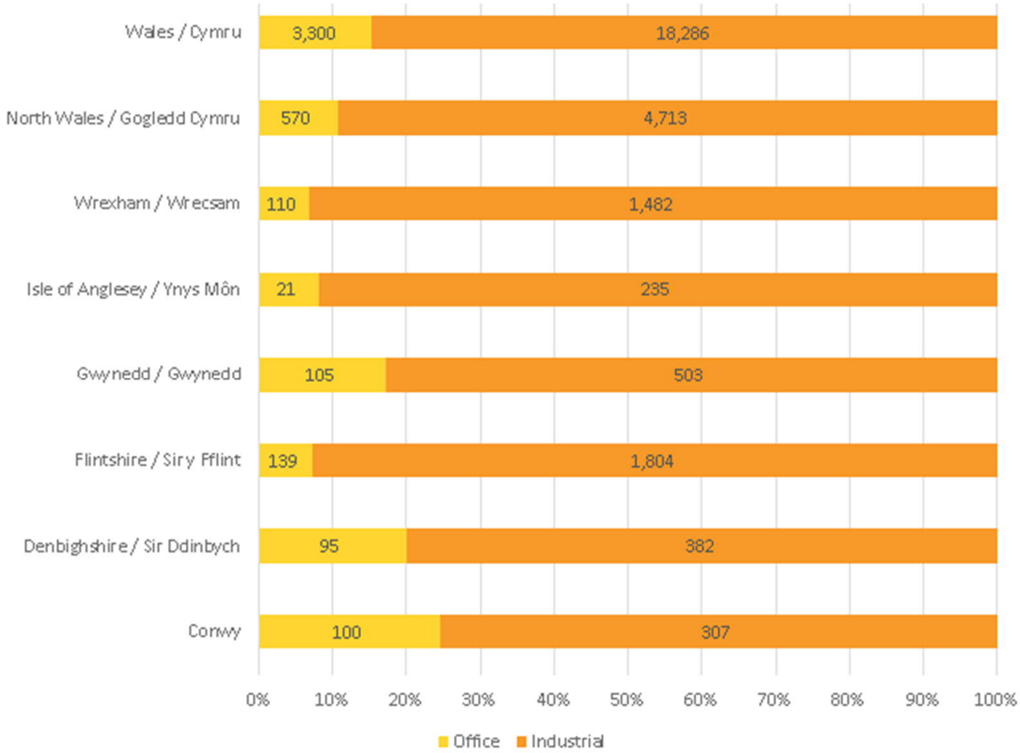
2.7 Mae mewnfuddsoddiad yn y sector swyddfeydd wedi bod yn gyfyngedig, ac mae'r rhan fwyaf o'r gweithgaredd wedi cael ei ysgogi gan CBSC a chwmnïau lleol presennol yn ail-leoli yng Nghonwy ac yn ymestyn yn hytrach na mewnfuddsoddiad sylweddol i'r ardal. Fodd bynnag, mae'r Cyngor a Llywodraeth Cymru yn annog datblygu safleoedd swyddfeydd newydd fel rhan o Uwchgynllun Bae Colwyn a Chynllun Buddsoddi yng Nghanol Tref Colwyn. Mae Uwchgynllun Colwyn yn brosiect adfywio defnydd cymysg sydd yn amcanu at ailddyfeisio Bae Colwyn fel tref yr 21ain ganrif gyda ffocws newydd ar ei rôl fel tref glan y môr a lle deniadol i fyw, ymweld a buddsoddi ynddo[1].

Stoc Presennol o Ofod Cyflogaeth

2.8 Yn 2016 roedd Conwy yn cynnwys tua 407,000m2 o arwynebedd llawr dosbarth B (diwydiannol, dosbarthu a swyddfeydd). Dangosir dadansoddiad o'r gofod hwn yn ôl prif ddefnydd yn Ffigwr 2.1. Mae hynny yn dangos bod y cyflenwad o ofod cyflogaeth yng Nghonwy yn cynnwys defnydd diwydiannol yn bennaf (gweithgynhyrchu a dosbarthu/warws), sef 307,000 m2 neu 75% o'r holl ofod cyflogaeth Dosbarth-B yng Nghonwy. Mae hynny yn arwyddocaol is na'r lefel y byddai'n ddisgwyliedig o'i gymharu â'r cyfraddau isranbarthol (89%) ac yn genedlaethol yng Nghymru (85%).

[1] Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy(2011): LDP10: Uwchgynllun Bae Colwyn

Ffigwr 2.1 Cyfran Arwynebedd Llawr masnachol yng Nghonwy ac Awdurdodau Gogledd Cymru (miloedd o droedfeddi sgwâr)

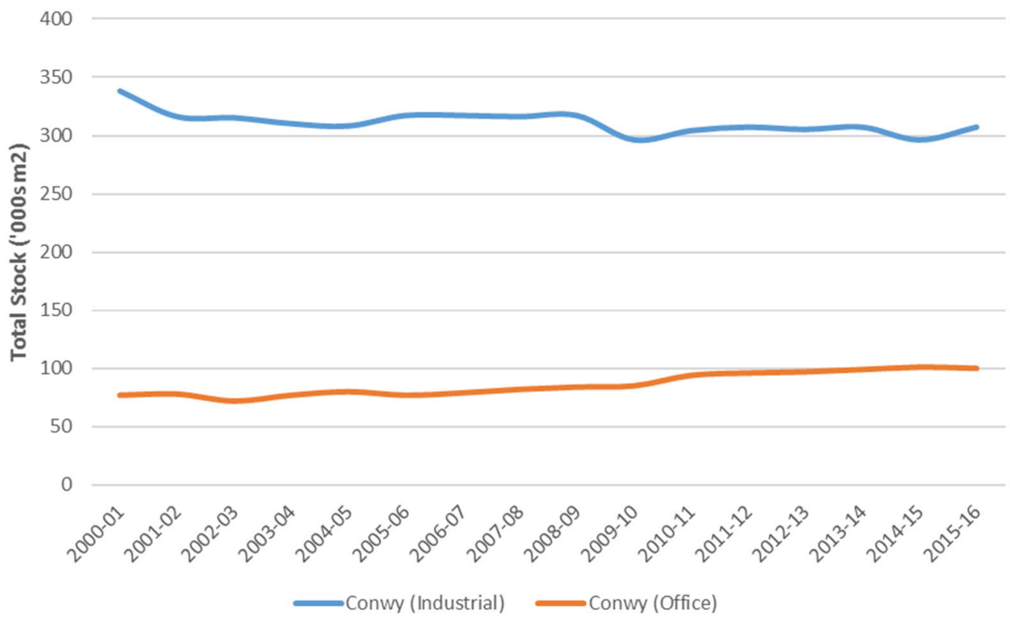


Ffynhonnell: VOA 2016 / Lichfields Analysis

2.9 Roedd y swm gymharol isel o ofod diwydiannol yn broblem a amlygwyd gan yr holl asiantau masnachol a bwysleisiodd bod y gweithgaredd mewnfuddsoddi cyfyngedig ym marchnad ddiwydiannol Conwy yn arwydd o ddiffyg cyflenwi, yn hytrach na galw. Yn benodol, bu galw cryf am ofodau diwydiannol / warysau llai, yn arbennig am safleoedd oedd yn darparu mynediad parod i goridor yr A55. O'r trafodaethau gydag asiantau masnachol, roedd yn amlwg bod y galw presennol am safleoedd diwydiannol newydd a phresennol yn fwy na'r cyflenwad sydd ar gael yn y Sir.

2.10 I'r gwrthwyneb, mae stoc swyddfeydd masnachol Conwy yn 25% o'r holl ofod cyflogaeth, sef 100,000m2. Mae gan Gonwy gyfran llawer uwch o stoc masnachol na Gogledd Cymru (8%) a'r wlad yn ei chyfanrwydd (11%). Mae swm arwynebedd llawr swyddfeydd yng Nghonwy hefyd wedi codi yn ystod y cyfnod o 16 mlynedd rhwng 2000-2016, a hynny 30% yn ôl data VOA (Ffigur),sydd yn lefel twf ychydig yn uwch na'r cyfraddau cyfartalog isranbarthol a chenedlaethol, sef 25% a 28% yn ôl eu trefn.

Ffigwr 2.2 Newid mewn Arwynebedd Llawr Busnes yng Nghonwy, 2000-2016

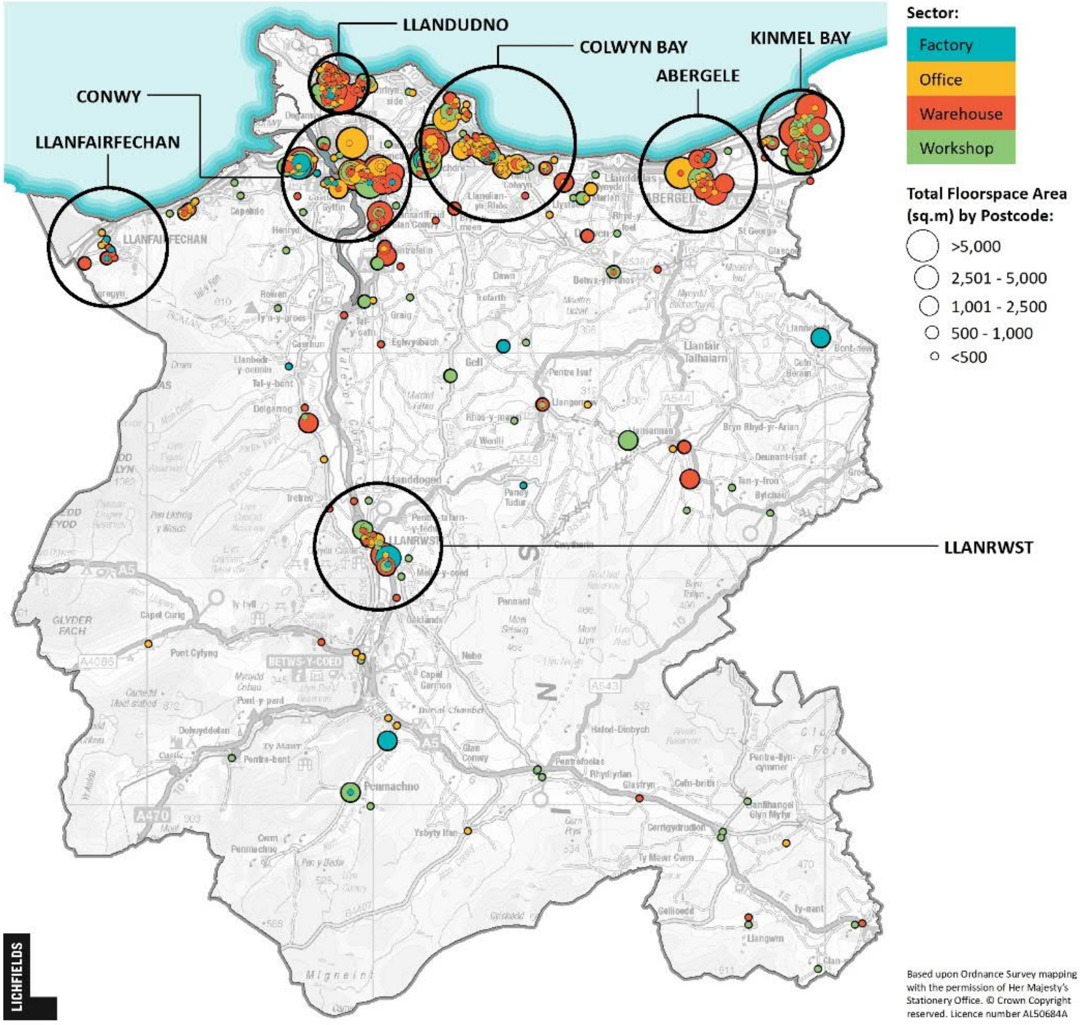


Ffynhonnell: VOA Ystadegau Arwynebedd Llawr Busnes (2016) / Lichfields analysis

2.11 Fodd bynnag, mae dadansoddiad o gyfanswm y gofod diwydiannol yn rhoi darlun gwahanol. Mae'r gyfradd isranbarthol ar gyfer Gogledd Cymru wedi aros yr un fath (ar 0%) tra bu gostyngiad cyffredinol yng Nghymru o 1.2% yn ystod y cyfnod o 16 mlynedd rhwng 2000-2016 mewn arwynebedd diwydiannol. Yn ystod yr un cyfnod, bu gostyngiad arwyddocaol mewn arwynebedd llawr diwydiannol yng Nghonwy, sef 9.2%.

2.12 Mae Ffigwr 2.3 yn cyflwyno dosbarthiad gofodol gofodau cyflogaeth Dosbarth-B ar draws Conwy gan ddefnyddio'r data VOA mwyaf diweddar sydd ar gael (2016). Yn ôl y disgwyl, mae hynny'n dangos yn amlwg bod rhan helaeth y safleoedd cyflogaeth wedi eu lleoli ar hyd yr arfordir yng ngogledd y Sir. Mae'r crynodiadau mwyaf o arwynebedd llawr yng Nghyffordd Llandudno a Bae Colwyn. Mae'r rhan fwyaf o'r arwynebedd llawr presennol yn yr ardaloedd yma yn swyddfeydd, gydag ychydig o ofod warws. Mae yna nifer fechan o safleoedd dosbarth-B wedi eu taenu ar draws rhannau mwy gwledig o'r Sir, a'r rhan fwyaf o'r rhain yn weithdai bychan neu unedau ffatri (yn benodol yn Llanrwst).

Ffigwr 2.3 Dosbarthiad Gofodol Arwynebedd Llawr Cyflogaeth ym Mwrdeistref Sirol Conwy.



Ffynhonnell: VOA 2016 / Lichfields analysis

Cyfraddau Unedau Gwag

2.13 Yn gyffredinol mae lefelau unedau gwag yn y stoc diwydiannol yn isel ar draws y Sir, hyd yn oed ar safleoedd ac ystadau hŷn/o ansawdd salach, o ganlyniad i brinder cyffredinol o ran stoc newydd sydd yn cael ei gyflwyno o'i gymharu â'r galw. Bu i asiantau adrodd bod yna nifer o ystadau modern o ansawdd dda sydd yn llawn yn y Sir, yn benodol Parc Busnes Quinton Hazell a Pharc Busnes Gogledd Cymru.

2.14 I'r gwrthwyneb, mae trafodaethau gyda nifer o asiantau masnachol lleol wedi cadarnhau bod y galw am ofod swyddfa yn y Sir yn gymharol isel o'i gymharu ag arwynebedd llawr diwydiannol, a bod yna gyfraddau uwch o unedau gwag o'i gymharu â'r farchnad ddiwydiannol. Mae hynny yn ddiddorol o gofio'r lefel uwch na'r cyfartaledd o ofod swyddfa fel cyfran o'r holl ofod masnachol, a'r ffaith bod twf gofod swyddfeydd yn fwy na'r cymaryddion.

2.15 Yn dilyn ein hymgynghoriad ag asiantau masnachol, cydnabuwyd yn gyffredinol bod y gyfradd unedau gwag mewn perthynas â gofod diwydiannol tua 5-10%, o'i gymharu â thua 20-30% yn achos gofod swyddfeydd ar draws y Fwrdeistref Sirol.

Gofod cyflogaeth wedi eu cyflawni

2.16 Dadansoddwyd data ar gyflawniadau gros ar gyfer y cyfnod 2007/08 i2017/18. Nid oedd y data yn nodi cyflawniadau blynyddol na dosbarth defnydd y rhan fwyaf o'r cyflawniadau yn ystod y cyfnod hwn, er bod yr Adroddiad Monitro Blynyddol 2018 drafft (AMR) wedi nodi'r dosbarth defnydd ar gyfer y cyflawniadau mwyaf diweddar. Cofnodwyd bod cyfanswm gros y tir a ddatblygwyd ar gyfer defnydd cyflogaeth Dosbarth-B rhwng 2007/08 i 2017/18 yn 11.70ha. Mae hynny yn gyfartaledd o 1.17ha y flwyddyn yn ystod y cyfnod o ddeng mlynedd.

2.17 Yn ystod cyfnod AMR diweddaraf CBSC bu cyflawniadau cymharol arwyddocaol, sydd yn cynnwys:

- Hen safle hufenfa, Ffordd yr Orsaf, Mochdre - 0.7 hectar (tua 3,000m2) o B1 a B8 diwydiannol ysgafn / s a dosbarthu;
- Esgyryn, Narrow Lane, Cyffordd Llandudno - 0.2 hectar (tua 750 m2) o ofod swyddfa B1; a
- 0.85 hectar (tua 1,5000 m2) o B1 diwydiannol ysgafn a gofod swyddfa ym Mharc Tŷ Gwyn, Llanrwst.

2.18 Er bod defnydd o dir cyflogaeth wedi bod yn gyffredinol gyfyngedig ac eithrio 2017/2018, mae'r dosbarthiad cyffredinol wedi bod yn unol â tharged Strategaeth Twf y CDLl.

Colledion a Chyflawniadau Net

2.19 Hefyd, bu i CBSC ddarparu manylion ar faint y colledion i dir cyflogaeth Dosbarth-B. Rhwng 2007 a 2017 clustnodwyd colledion tir cyflogaeth Dosbarth-B ar bedwar safle. Roedd hynny yn gyfanswm o 9.08ha neu 0.91 y flwyddyn. Mae'r colledion wedi eu crynhoi yn Tabl 2.1. Roedd y rhan fwyaf o'r colledion o dir cyflogaeth dosbarth B1, er mai'r safleoedd mwyaf a gollwyd oedd y safle diwydiannol yn Nhre Marl a hen safle NWWN.

Tabl 2.1 Colledion tir cyflogaeth Dosbarth-B rhwng 2007 a 2017.

Safle	Natur y golled	Ha	Dosbarth y Defnydd Blaenorol
Parc Busnes Abergele	Colli'r safle dyranedig yma yn rhannol o ganlyniad i ddatblygu canolfan gofal dementia	0.45	B1
Esgyryn	Colli'r safle dyranedig yma yn rhannol o ganlyniad i ddatblygu preswyl ac ysgol	2.9	B1
Tre Marl 1	Colli safle cyflogaeth a gwelliant i gais cymeradwyedig am archfarchnad fwyd newydd a thŷ bwyta	4.7	B2 / B8
Hen Safle NWWN	Colli safle gwelliant er mwyn datblygu archfarchnad	1.3	B2 / B8
Cyfanswm		9.08	

Ffynhonnell: Data Monitro CBSC 2017

2.20 Yn ystod y cyfnod 2007 a 2017, mae gosod cyflawniadau gros o 11.7 ha yn erbyn colledion o 9.08ha yn golygu bod yna enillion net o 2.62 ha o dir cyflogaeth Dosbarth-B, neu 0.26ha yn flynyddol. Mae hynny yn cael ei grynhoi yn Tabl 2.2. Mae'n werth nodi bod y golled yn Ne Ddwyrain Abergele yn ganlyniad i gyfyngiad yn hytrach na cholli'r defnydd i ddefnydd arall.

Tabl 2.2 Crynodeb o gyflawniadau gros a net (2007 i 2017)

		Ha
Cyflawniadau gros	Cyfanswm	11.70
	Cyfartaledd blynyddol	1.17
Colledion	Cyfanswm	9.08

	Cyfartaledd blynyddol	0.91
Cyflawniadau net	Cyfanswm	2.62
	Cyfartaledd blynyddol	0.26

Ffynhonnell: Data Monitro CBSC 2017

Ymholiadau

2.21 Mae data a ddarparwyd gan CNSC yn awgrymu bod y Sir yn ystod y 12 mlynedd diwethaf wedi cofnodi cyfanswm o 291 o ymholiadau am arwynebedd llawr dosbarth-B, ac roedd y rhan fwyaf (61.9%) o'r ymholiadau am arwynebedd llawr diwydiannol, a 38.1% am ofod gwaith swyddfeydd a rheoli, wedi eu gwasanaethu neu fel arall, a'r rhan fwyaf o'r rhain (61%) am safleoedd o feintiau amrywiol. Mae hyn y pwysleisio'n amlwg bod nifer yr ymholiadau yn pwyso'n drwm tuag at safleoedd diwydiannol a logisteg yn hytrach nag ar gyfer defnydd swyddfa.

2.22 O ran pryd y gwnaethpwyd yr ymholiadau hynny, ar ôl y cynni economaidd yn 2009 a 2010 bu i nifer yr ymholiadau am arwynebedd llawr dosbarth -B gynyddu i tua 44 yn 2013 a chyrraedd sbigyn o 152 o ymholiadau yn 2016, cyn y gwelwyd gostyngiad amlwg yn 2017 (gostyngiad o 55% mewn ymholiadau i ddim ond 68).

Segmentau'r Farchnad

2.23 Mae adran hon yr adroddiad yn darparu trosolwg o'r farchnad eiddo o safbwynt cenedlaethol, rhanbarthol a lleol. Mae'n edrych ar y lleoliadau cyflogaeth swyddfa a diwydiannol allweddol yn y Fwrdeistref Sirol ac yn rhoi safbwynt ar brif safleoedd rhent ac ymholiadau dadansoddi a datblygiadau allweddol eraill a gynigir.

Safbwynt Economaidd y DU

2.24 Ar adeg ysgrifennu hyn mae marchnad fasnachol y DU yn parhau i fod yn hyderus er gwaethaf ansicrwydd economaidd Brexit.

2.25 Yn dilyn canlyniad refferendwm yr UE ym Mehefin 2016, bu i Fanc Lloegr gymryd y cam nas gwelwyd o'r blaen o ostwng y gyfradd sylfaenol i 0.25% oedd yn isafswm hanesyddol newydd (ac roedd wedi bod ar y gyfradd honno ers Mawrth 2009). Ers hynny mae wedi codi i 0.5% ac mae rhai economegwyr yn disgwyl mwy o godiadau fydd yn golygu y bydd cost benthyca yn 1% cyn diwedd 2018.

2.26 Gyda pholisi ariannol ymlaciol a chwistrellu £435 biliwn o esmwytho meintiol i'r economi yn dilyn y dirwasgiad, mae'r Banc wedi nodi na fydd yn oedi o ran cymryd camau ychwanegol angenrheidiol wrth i'r marchnadoedd addasu ac wrth i economi y DU symud ymlaen. Mae hynny yn cynnwys cefnogi swyddogaeth marchnadoedd drwy fod yn barod i ddarparu dros £250 biliwn yn ychwanegol wrth i Brydain baratoi i adael yr Undeb Ewropeaidd.

2.27 Ym Mawrth 2018 bu i'r Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol (OBR) gyhoeddi ei Rhagolygon Economaidd ac Ariannol. Bu i dwf a chyflogaeth berfformio'n gyffredinol yn ôl y disgwyl ers Tachwedd 2017 a bu i OBR wneud addasiadau bach yn unig i'n rhagolygon economaidd. Mae'n ymddangos bod y bleidlais i adael yr UE wedi arafu'r economi, ond yn llai nag y disgwyliodd yr OBR yn syth ar ôl y refferendwm - diolch yn rhannol i barodrwydd defnyddwyr i barhau i wario drwy leihau eu cynilion.

2.28 Nododd OBR bod y data diweddaraf yn dangos bod gwir dwf GDP yn arafu o 1.9% yn 2016 i 1,7% yn 2017 ac mae disgwyl twf yn 2018, ac iddo arafu ychydig mwy yn 2019, gan godi ychydig yn ystod y tair blynedd dilynol.

2.29 Gyda'r ansicrwydd presennol yn y farchnad ynghylch penderfyniad y DU i adael yr Undeb Ewropeaidd a gweithredu Erthygl 50; mae prynu, gwerthu a benthyca yn fwy o risg oherwydd bod y farchnad yn fwy anwadal ac yn llai rhagweladwy. Yn syth ar ôl y bleidlais, bu i gronfeydd manwerthu sefydliadol rewi masnachu er mwyn lliniaru colledion, er bod hyder wedi dod yn ôl i'r farchnad ac mae masnachu wedi ailddechrau. Fodd bynnag, mae'r sefydliadau benthyca yn disgwyl am ruthr o geisiadau i ail gyllido oherwydd gallai benthyciadau fod yn rhatach gyda gostyngiad posibl yn y cyfraddau llog. Mae'n debygol y byddai hynny yn arwain at effaith niweidiol ar fenthyca ar gyfer eiddo masnachol.

2.30 Mae'r sentiment y tu ôl i wariant cwsmeriaid wedi dechrau gwanio, ond nid oes yna reswm diffiniedig pam y dylai canlyniad y refferendwm effeithio ar ar lwyddiant hirdymor.

2.31 Mae'r ansicrwydd ynghylch sut (a phryd) fydd y DU yn gadael yr UE yn anochel yn mynd i effeithio ar y farchnad swyddfa a diwydiannol galwedigaethol, gydag ymddygiad meddianwyr yn cael ei gyfyngu yn y tymor byr nes bydd yna fwy o sicrwydd yn y farchnad. Yn y tymor canolig, mae hanes wedi dangos bod busnes yn hyblyg iawn ac yn gallu addasu i amgylcheddau gweithredu newidiol. Mae gweithwyr proffesiynol ym maes eiddo tirol wedi adrodd bod y sioc gychwynnol wedi ei goresgyn, ac wrth i'r economi sefydlogi, bydd busnesau yn ailgysylltu â rhinweddau tanategol y Deyrnas Unedig fel lleoliad busnes. Mae'r cryfderau yn amrywio o gyfraddau treth corfforaethol isel, system gyfreithiol gref a theg, y farchnad defnyddwyr fawr a'i gweithlu sgiliedig ac addysgedig.

2.32 Bydd y ffordd y bydd Prydain yn negodi ei chytundebau masnach a'i rheolaeth ar ei ffiniau yn effeithio'n arwyddocaol ar y farchnad ddiwydiannol yn arbennig, gan i'r Deyrnas Unedig allforio dros £270 biliwn i'r UE yn 2017 yn unig.[2]. Os bydd yr UE yn disgwyl nes y bydd y DU yn gadael yn ffurfiol, gall y trafodaethau yma lusgo ymlaen am bum mlynedd arall neu ragor, a gall hynny achosi mwy o ansicrwydd yn y farchnad alwedigaethol ddiwydiannol.

Safbwynt Lleol

2.33 Yng Ngogledd Cymru yn fwy cyffredinol, mae'r farchnad meddianwyr yn parhau i fod yn gryf gyda defnyddwyr angen mwy o safleoedd modern o ansawdd da, wedi eu lleoli mewn ardaloedd mwy strategol sydd yn agos i'r A55.

Diwydiannol

2.34 Datblygiad diwydiannol cyfyngedig fu yng Nghonwy yn ystod y 15 mlynedd diwethaf - mae'r stoc sydd ar gael ar hyn o bryd yn gyffredinol yn cynnwys unedau warysau / cyffredinol bach, yn gyffredinol rhwng 2,000 a 5,000 tr2 sydd yn gwasanaethu ystod o BBaCh lleol. Ysgogydd allweddol am y galw yn y sector yma yw agosrwydd i Wibffordd Gogledd Cymru yr A55, ac yn y lleoliadau yma yn arbennig mae yna brinder safleoedd ar gael all wasanaethu gweithdai neu warysau llai (e.e. 2,0000 - 5,000 tr2).

2.35 Ar hyn o bryd mae'r stoc logisteg B8 modern yn gyfyngedig iawn yn Sir Conwy. Mae yna oblygiadau pwysig i hyn oherwydd wrth i dechnoleg yn y sector logisteg ddod yn fwy soffistigedig (megis systemau racio awtomatig), mae'r gofyniad am ofod wedi newid. Mae datblygwyr yn pwysleisio bod y technolegau hyn yn dod mor bwysig i weithredu effeithlon cwmnïau logisteg modern fel bod angen dylunio adeiladau o'u cwmpas, yn hytrach na retroffitio'r dechnoleg i adeilad. Gyda'r farchnad logisteg yn dal i gael ei harwain gan feddianwyr yn hytrach nag ymagwedd dybiannol (ym mhob un lleoliad y tu allan i'r Sir ar wahân i'r prif leoliadau gorau), mae angen elfen o hyblygrwydd cynllunio er mwyn helpu i gyflwyno datblygiadau B8 mawr gaiff eu harwain gan feddianwyr, sydd ddim ar gael ar hyn o bryd yn y rhan hon o Ogledd Cymru.

[2] Llyfrgell Tŷ'r Cyffredin (2018): Ystadegau ar fasnach y DU-UE Mai 2018.

2.36 Ar draws Sir Conwy, mae'r stoc diwydiannol yn gyffredinol yn cynnwys warysau a gweithdai llai mewn ardaloedd trefol megis Mochdre a Chyffordd Llandudno. Mae oedran yr adeiladau yma yn tueddu i amrywio o unedau gweithdai / warysau modern i hŷn (yn gyffredinol wedi eu hadeiladu cyn 2000), sydd yn darparu gofod bychan ar gyfer BBaCh (mae Parc Busnes Mochdre yn enghraifft dda). I'r gwrthwyneb, mae gan Barc Masnach Mochdre nifer o unedau o ansawdd uchel rhwng 17,000 tr2 a 113,630 tr2 i'w gosod ac maent wedi eu lleoli rhwng yr A55 a'r A547 Ffordd Conwy. Mae yno nifer o unedau modern o ansawdd da ar gael i fusnesau mwy sydd yn dymuno ehangu.

2.37 Mae yna nifer o ystadau diwydiannol eraill sydd yn boblogaidd yn Sir Conwy, yn cynnwys:

1 Parc Busnes Quinton Hazell – mae'n cynnwys gofod diwydiannol rhwng unedau llai math gweithdai o tua 1,000 tr2 hyd at adeiladau gweithgynhyrchu graddfa fawr 100,000tr2. Yn gyffredinol mae'r cyfraddau unedau gwag yn y safleoedd yma yn gyffredinol isel.

2 Parc Masnach Mochdre - wedi ei leoli rhwng yr A547 Ffordd Conwy a'r A55, mae Parc Masnach Mochdre yn darparu unedau B1, B2 a B8 modern â manylebau uchel. Ar hyn o bryd mae yna dri uned 19,869tr2 ar gael i'w gosod. Mae nifer o unedau wedi cael eu hysbysebu am £4.50 am bob tr2.

3 Parc Menter Conwy Morfa, Parc Cae Seion - mae'r Parc Menter yma wedi ei leoli yn uniongyrchol ar hyd yr A55. Mae hwn yn barc busnes bach modern gyda chymysgedd o unedau diwydiannol ysgafn a warysau yn bennaf. Mae'r prif feddianwyr yn y parc busnes yn cynnwys AL Control Laboratories a Pharma Group. Mae nifer o unedau ar gael i'w gosod am rhwng £5 a £5.50 am bob tr2.

4 Ystâd Ddiwydiannol Tir Llwyd, Bae Cinmel - Adeiladwyd Ystâd Tir Llwyd o ddechrau'r 1980au ymlaen. Mae wedi ei sefydlu mewn ardal fasnach a diwydiannol sefydledig. Mae Bae Cinmel ei hun yn cynnwys pentref arfordirol bach ar yr A548 yn agos i Fae Colwyn a'r A55.

2.38 Fel y nodwyd uchod, lefelau cyfyngedig o weithgaredd fu yn Sir Conwy o dan datblygiad diwydiannol a/neu warysau newydd yn ystod y blynyddoedd diweddar. Mae effeithiau hynny erbyn hyn yn amlwg yn y prinder o ofodau o ansawdd da ar draws y Fwrdeistref Sirol. Roedd hynny yn fater pwysig a godwyd gan yr hol asiantau masnachol a gyfrannodd at yr astudiaeth hon. Mae cynigion buddsoddi newydd yn cynnwys CBSC yn cyflwyno cynlluniau i ymestyn Parc Cae Seion ym Morfa Conwy sydd wedi ei ddyrannu yn y CDLl ar gyfer datblygiad diwydiannol (Ffordd Penmaen). Mae'r safle wedi ei leoli i'r dwyrain o'r parc diwydiannol presennol ar hen domen tirlenwi ac mae disgwyl iddo gynnal adeiladau diwydiannol o hyd at 108,000 tr2.

2.39 Yn ôl asiantau lleol, mae yna brinder acíwt o safleoedd modern pwrpasol. Mae hynny wedi arwain at gynnydd yn y galw am safleoedd diwydiannol ail law o ansawdd da mewn lleoliadau da yn Sir Conwy. O ganlyniad i hynny, mae yna brinder safleoedd ail-law addas. O ganlyniad i hynny, mae siantau yn gweld nifer o fusnesau mawr yn ffafrio bod yn berchnogion-feddianwyr yn Sir Conwy, gyda chwmnïau yn amcanu at brynu rhydd-ddeiliadaeth mewn adeiladau diwydiannol. Yn debyg i'n profiadau mewn mannau eraill, a gan adlewyrchu eu safle mwy ansicr, mae busnesau newydd lleol a BBaCh yn fwy tebygol o ffafrio eiddo lesddaliad.

2.40 Mae prinder gofod diwydiannol yn cael ei ategu gan ddata o'r VOA sydd yn dangos y bu gostyngiad 0 9.2% yn swm yr arwynebedd llawr diwydiannol yng Nghonwy rhwng 2000 a 2016 (fel y nodir yn Ffigwr 2.2). Yn ddiddorol, mae nifer yr eiddo diwydiannol sydd â gwerth trethiannol wedi cynyddu o 870 i 920 o safleoedd yn ystod yr un cyfnod, sydd yn awgrymu bod adeiladau diwydiannol mawr wedi cael eu colli o'r portffolio, a'u bod wedi cael eu hamnewid gan stoc llai.

2.41 Pwysleisiodd yr asiantau bod yna alw sefydledig o hyd am unedau diwydiannol rhwng 2,000 a 4,000tr2 sydd yn addas ar gyfer defnydd B1, B2 a B8. Eto, mae'r galw yn canolbwyntio'n bennaf ar safleoedd sydd yn agos i ffyrdd yr A55 a'r A548.

2.42 Mae lefelau rhent nodweddiadol yn y Fwrdeistref Sirol tua £5 i £6am bob tr2 am safle diwydiannol elfennol ail-law, a hynny yn codi i £6.50 i £7.50 am bob tr2 am safleoedd diwydiannol modern â manylebau uwch, sydd yn adlewyrchu'r galw cymharol gryf am safleoedd o'r fath yng Nghonwy a phrinder cyflenwad cymharol.

2.43 Bu i asiantau gadarnhau bod cyfraddau unedau gwag ar ystadau diwydiannol modern yn Sir Conwy erbyn hyn yn isel iawn ar ôl cyfnod o gyfraddau unedau gwag llawer uwch yn ystod (ac yn uniongyrchol ar ôl) y dirwasgiad. Mae gwelliant yn economi'r DU a'r hwb canlyniadol i hyder buddsoddwyr a meddianwyr wedi cyd-daro â lefelau cyfyngedig iawn o ddatblygu ers 2008, ac mae hynny wedi galluogi i landlordiaid yn yr ardal ostwng lefelau unedau gwag ar draws ystod o feintiau ac oedrannau stoc.

2.44 Mae'r galw cymharol uchel a'r prinder presennol o safleoedd diwydiannol yng Nghonwy wedi golygu bod nifer o fusnesau wedi chwilio am safleoedd mewn mannau eraill yng Ngogledd Cymru sydd mewn lleoliadau tebyg ar hyd yr A55 (mae hynny yn cynnwys Sir y Fflint, Sir Ddinbych a Gwynedd). Mae'r gystadleuaeth yma wedi gorfodi perchnogion eiddo yng Nghonwy i ostwng rhenti. Mae gan feddianwyr mwy bresenoldeb mwy rhanbarthol, ac nid ydyn wedi eu cyfyngu i Gonwy, oherwydd eu bod yn gymharol hyblyg ac agored i wahanol leoliadau ar draws coridor yr A55.

2.45 Deellir fod yna alw mawr am unedau gweithdai yn benodol, sydd fel arfer yn cael eu gosod ar brydlesau dros 3 / 4 blynedd gyda thoriadau hanner ffordd.

Swyddfeydd

2.46 Nid yw Conwy erioed wedi cael ei hystyried gan y farchnad fel prif leoliad swyddfeydd, gyda dim ond nifer fechan o feddianwyr swyddfeydd, er bod ganddi gyfran uwch o ofod swyddfa (25%) o'i gymharu ag awdurdodau ffiniol yng Ngogledd Cymru (8%). Mae hynny yn bennaf oherwydd bod economi Conwy yn bennaf yn cynnwys BBaCh a busnesau micro lleol sydd yn tueddu i fod â gofynion cyfyngedig. Er bod ei hasedau amgylcheddol a threftadaeth yn ddeniadol, mae Conwy yn dal wedi ei hynysu oddi wrth y prif glymdrefi a'r canolfannau poblogaeth, ac o ganlyniad i hynny mae'n lleoliad llai deniadol i gwmnïau cenedlaethol neu ryngwladol sydd yn chwilio am gronfeydd llafur mwy.

2.47 Mae asiantau yn ystyried bod marchnad swyddfeydd Conwy yn cael ei ysgogi'n bennaf gan feddianwyr presennol sydd yn ehangu, sydd yn golygu eu bod yn ail-leoli mewn mannau eraill yn y Fwrdeistref Sirol. Mae gofod swyddfeydd llwyddiannus yn gyffredinol wedi elwa o fod yn agos i gyffyrdd yr A55, ac oherwydd hynny mae tagfeydd yn gyfyngedig y tu allan i drefi ac mae digon o lefydd parcio am ddim. Yn hanesyddol, y prif leoliadau swyddfeydd oedd Llandudno, Cyffordd Llandudno a Bae Colwyn, a'r ardaloedd amgylchynol yn darparu gofod swyddfeydd ychwanegol (ac eilaidd).

2.48 Felly, mae datblygiadau swyddfeydd newydd yn ystod y 30 mlynedd diwethaf wedi tueddu i gael eu lleoli ar hyd coridor yr A55, ac mae enghreifftiau amlwg yn cynnwys Parc Busnes Gogledd Cymru a Chanolfan Fusnes Conwy. Er hynny, mae yna enghreifftiau o ddatblygiadau swyddfeydd sylweddol yn cael eu hadeiladu mewn lleoliadau eraill yn y Sir megis Parc Masnach Mochdre a Phorth treftadaeth ym Mae Colwyn. Symudodd iVendi ei brif swyddfa yn ddiweddar i Borth Treftadaeth, ac me wedi cymryd gofod sydd bedwar gwaith cymaint â'i adeilad yn Abergele. Mewn enghraifft arall, mae Work Panel Ltd yn cynnig pedwar gofod swyddfa wedi eu rheoli ym Mae Colwyn (mae Canolfan Fusnes Plas Eirias hefyd yn gyfleuster swyddfeydd wedi eu rheoli).

2.49 Mae mewnwelediad gan asiantau masnachol yn awgrymu bod ystod eang o feddianwyr lleol wedi symud allan o leoliadau canol tref traddodiadol i barciau busnes oherwydd diffyg safleoedd swyddfeydd cynllun agored a modern yn y trefi. Fel y nodwyd uchod, mae'n amlwg bod busnesau lleol yn ffafrio symud i swyddfeydd y tu allan i'r dref oherwydd mynediad at yr A55 a llefydd parcio. O ganlyniad i hynny mae amrywiaeth o sectorau busnes fyddai wedi bod yn awyddus i leoli eu hunain mewn canol trefi yn y gorffennol diweddar erbyn hyn wedi sefydlu eu hunain mewn parciau busnes y tu allan i drefi. Mae'r galw am lefydd mewn canol trefi yn dal i fod yn wannach o ganlyniad i hynny ac maent yn tueddu i gael eu meddiannu gan unedau nad ydynt yn ddosbarth-B megis hamdden a manwerthu.

2.50 Er bod asiantau masnachol yn ffafrio parciau busnes tu allan i drefi - mae hynny i raddau helaeth yn groes i'r tueddiadau a deimlir mewn mannau eraill ar draws y wlad ble mae cwmnïau yn ffafrio lleoliadau canol tref. Mae'r duedd hon wedi cael ei hysgogi gan fusnesau sydd yn ffafrio bod yn agosach at gronfa fwy o lafur ac agosrwydd at gleientiaid, trafnidiaeth gyhoeddus ac amwynderau. Mae'r buddsoddiadau diweddar mewn swyddfeydd canol tref yn dangos y potensial cynyddol i CBSC annog busnesau i ail-leoli i safleoedd busnes mewn canol trefi megis Bae Colwyn, Cyffordd Llandudno, Conwy ac Abergele.

2.51 Bu i nifer o asiantau masnachol nodi bod buddsoddiad mewn swyddfeydd newydd mewn canol trefi wedi cae ei ysgogi gan y sector cyhoeddus. Enghraifft dda o fuddsoddiad y sector cyhoeddus mewn swyddfeydd yw Llywodraeth Cymru yn agor y swyddfa Gogledd Cymru newydd yn 2010 ar safle'r hen ffatri Hotpoint (roedd Hotpoint yn gyflogwr mawr yn lleol cyn 1994). Yn yr un modd, mae CBSC wedi buddsoddi mewn adeiladau swyddfeydd newydd fel rhan o Uwchgynllun Bae Colwyn a bydd yn ail-leoli i'r safle hwn ar ôl i'r gwaith adeiladu gael ei gwblhau. Bydd yr ail-leoli hwn yn golygu y bydd nifer o safleoedd sydd yn eiddo i'r cyngor neu a feddiannir gan y cyngor ar gael yn ystod 2018/2019.

2.52 Ar hyn o bryd mae symud y Cyngor i swyddfeydd Coed Pella ym Mae Colwyn yn rhan o Strategaeth Gofod Swyddfa'r Cyngor yn 2013[3]. Mae'r Strategaeth wedi golygu bod y Cyngor wedi lliflinio ei bortffolio eiddo, ac mae hynny wedi arwain at gyflwyno mwy o ofod swyddfa i'r farchnad (yn barhaus).

2.53 Bu Heddlu Gogledd Cymru ail-leoli i hen swyddfeydd Gwasanaethau Cymdeithasol y Cyngor ar Ffordd Argyll, Llandudno. Bu i hynny eu galluogi i ddymchwel yr hen Orsaf Heddlu a datblygu eu cyfleuster newydd ar hyd Ffordd Argyll. Cafodd hen swyddfeydd Tai a Pholisi y Cyngor ar Stryd y Castell eu gwerthu ac yn dilyn hynny maent wedi cael eu troi yn gyfleuster Costa Coffee a swyddfeydd, sydd wedi helpu i ychwanegu bywiogrwydd i'r rhan honno o Ganol Tref Conwy.

2.54 Gan symud i ffwrdd o'r sector cyhoeddus, yn gyffredinol mae marchnad swyddfeydd lleol Cyngor Conwy yn cael ei ysgogi gan feddiannwyd llai sydd yn chwilio am swyddfeydd 500 i 1,000 tr2. ystyrir bod unrhyw ofyniad am swyddfeydd 2,000 tr2 neu fwy yn ofyniad arwyddocaol yn y farchnad leol. Ym mhrofiad yr asiantau mae gofodau swyddfa dros 2,000 tr2 yn gyffredinol yn cymryd mwy o amser i'w llenwi nag unedau llai. Yn y Sir mae'r galw am leoliadau swyddfa wedi eu rheoli yn fwy cyfyngedig yn gyffredinol ac ar hyn o bryd nid oes yna alw mawr am y farchnad hon.

2.55 Y ganlyniad i hynny, mae 'r galw gan feddianwyr yn llai am y farchnad swyddfeydd o'i gymharu â safleoedd diwydiannol. Yn gyffredinol amlygodd yr asiantau y byddai gofodau swyddfeydd o ansawdd da wedi eu gwasanaethu, megis Parc Masnach Mochdre a Chanolfan Fusnes Plas Eirias yn costio tua £9-12 am bob tr2. Fodd bynnag, mae gan swyddfeydd gradd is yn gyffredinol sydd yn cael eu cynnal yn rhesymol lefelau rhent o £7-9 am bob tr2 mewn lleoliadau canol tref ym Mae Colwyn ac Abergele.

[3] http://www.conwy.gov.uk/en/Business/Regeneration/Colwyn-Bay-Regeneration/New-Council-Offices-in-Colwyn-Bay/Assets/documents/Newsletter-November-2017.pdf

2.56 Bu i'r asiantau danlinellu'r arwyddocâd y mae meddianwyr swyddfeydd yn i roi i argaeledd llefydd parcio ar y safle. Er bod llefydd contract ar gael mewn canol trefi yn Sir Conwy, y teimlad pendant yw nad yw meddianwyr swyddfeydd eisiau talu symiau ychwanegol am lefydd parcio, a'u bod eisiau llefydd parcio cyfleus a hawdd gyda'u swyddfeydd - a dyna'r rheswm dros boblogrwydd parciau busnes y tu allan i'r dref. Fodd bynnag, gallai buddsoddiadau mawr gan y sector cyhoeddus a'r potensial i hen safle swyddfeydd y Cyngor gael eu rhyddhau i'r farchnad adfywio trefi ar hyd yr arfordir, gyda busnesau yn cael eu temptio i leoliadau canol trefi. Gallai'r ffocws newydd ar adfywio trefi (megis Uwchgynllun Bae Colwyn) helpu i ysgogi twf yn y safleoedd swyddfeydd mewn canol trefi.

Darpariaeth ar gyfer Busnesau Newydd

2.57 Oherwydd y stoc sydd ar gael ar hyn o bryd a natur y gal ar draws y Sir, mae yna nifer o unedau diwydiannol deniadol sydd wedi eu hanelu'n nodweddiadol at BBaCh a busnesau micro. Mae hynny wedi galluogi i fusnesau newydd / cwmnïau bychan leoli eu hunain mewn safleoedd modern a safleoedd diwydiannol hŷn yn y Fwrdeistref Sirol. Fodd bynnag, oherwydd y prinder datblygu diwydiannol yng Nghonwy, mae'r cyfraddau unedau gwag ar yr ystadau modern yma yn isel iawn, ac opsiynau cyfyngedig iawn sydd yna i'r cwmnïau bach yma wrth iddynt geisio ehangu i safleoedd mewn mannau eraill.

2.58 Yn y sector swyddfeydd, mae yna gyfleoedd o hyd i fusnesau newydd gael swyddfeydd bach ar delerau hyblyg mewn adeiladau hŷn pan fo landlordiaid yn barod i fod yn hyblyg. Fodd bynnag, nid yw'r rhan fwyaf o' r adeiladau hyn yn cynnig y gwasanaethau y gair yn gyffredinol mewn adeiladau swyddfa mwy modern gyda gwasanaeth llawn.

2.59 A defnyddio un enghraifft, mae safle fforddiadwy ar gyfer busnesau bach ar gael yng Nghanolfan Fusnes Conwy yng Nghyffordd Llandudno. Oherwydd natur hyblyg y telerau a gynigiwyd a'r gwasanaethau cymorth busnes ehangach a ddarparwyr, mae'r ddarpariaeth yma wedi bod yn gymharol gydnerth yn wyneb yr ansicrwydd economaidd diweddar ac mae'r cyfraddau meddiant wedi codi yn ystod y 12 mis diwethaf. Er hynny, roedd yr asiantau yn gyffredinol o'r farn bod y cyflenwad a'r galw am y math yma o safle swyddfeydd (sr gyfer busnesau newydd / busnesau micro) yn eithaf hafal, ond gallai'r galw gynyddu i'r dyfodol.

2.60 Felly bu i randdeiliaid bodi bod y maes astudiaeth yn brin o ofod 'dilynol', sydd yn tueddu i gael eu dynodi ar gyfer cwmnïau llai sydd yn ehangu pan fyddant wedi tyfu y tu hwnt i'r gofod cychwynnol yma. Mae'r prinder cyflenwad yma nid yn unig yn atal y BBaCh yma rhag ehangu (gan greu mwy o gyflogaeth wrth iddynt wneud hynny), ond mae hefyd yn atal cwmnïau sydd o bosibl yn dymuno symud i'r cyfleusterau cychwynnol yma i fusnesau newydd rhag gwneud hynny, oherwydd y 'blocio' a achosir gan fusnesau sydd wedi sefydlu eu hunain Mae hon yn broblem allweddol i Gonwy ac mae wedi golygu ei bod wedi colli busnes i ardaloedd ffiniol yng Ngogledd Cymru.

Gofodau Cyflogaeth Gwledig

2.61 Mae yna nifer o safleoedd yn ardaloedd gwledig sylweddol iawn Conwy sydd yn gwasanaethu'r boblogaeth fusnes leol. Mae maint ac ansawdd y safleoedd yma yn amrywio, ond yn gyffredinol maent yn tueddu i gynnwys stoc hŷn o ansawdd salach, megis hen adeiladau diwydiannol neu amaethyddol sydd wedi eu trosi. Mae nifer mewn lleoliadau mwy ymylol neu llai hygyrch ble mae lefelau meddiannaeth yn gyffredinol uchel. Mae hynny'n bennaf oherwydd prinder y safleoedd gaiff eu cyflenwi a phoblogrwydd safleoedd o'r fath ymysg busnesau micro / BBaCh.

2.62 Bu i ymgynghoriad ag asiantau gadarnhau, er bod y safleoedd yma yn denu diddordeb a'u bod yn ddeniadol i BBaCh lleol, mae'r galw yn dal yn cael ei ganolbwyntio ar safleoedd mewn aneddiadau mwy ac yn arbennig ble ceir mynediad da at yr A55. Yn gyffredinol roedd asiantau

o'r farn, er bod cynnal safleoedd llai mewn ardaloedd gwledig yn bwysig, roedd y galw yn lleol iawn ac y dylai cyflenwad yn y dyfodol gael ei ganolbwyntio o gwmpas prif ardaloedd Llandudno, Bae Colwyn a Chonwy yn fwy nag leoliadau mwy ymylol.

Potensial Twf i'r Dyfodol

2.63 Er gwaethaf amodau gwell yn y farchnad, roedd asiantau eiddo lleol yn meddwl bod datblygu diwydiannol tybiannol yn annhebygol iawn o ddigwydd yn yr ardal yn y dyfodol rhagweladwy. Mae hynny yn rhannol oherwydd y cylch economaidd/datblygu blaenorol. Yn dilyn dirwasgiad 2008/09, roedd datblygwyr angen i renti gynyddu er mwyn cyfiawnhau'r risg o ddatblygu tybiannol mwy o safleoedd dosbarth-B, yn arbennig pan fo hynny yng nghyd-destun cynnydd mewn gwerth tir (sydd ar hyn o bryd yn tua £250,000 yr acer am ddefnydd dosbarth-B yn y Fwrdeistref Sirol). Mae asiantau yn nodi bod y cynnydd diweddar mewn gwerth tir yn bennaf yn ganlyniad i brinder tir addas sydd ar gael i'w werthu.

2.64 Wrth gwrs, mae llawer o hynny yn gysylltiedig â'r ffaith bod datblygu tybiannol yn Sir Conwy yn anodd heb elfen o ymyrraeth/cymorth gwladol. Mae hyfywedd datblygiad yn ddibynnol ar amrywiaeth o ffactorau yn cynnwys:

- argaeledd a chost cyllid;
- costau uchel paratoi safleoedd;
- costau seilwaith uchel;
- cyfnodau gwag;
- costau adeiladu;
- lefelau rhent;
- arenillion;
- gallu i sicrhau rhagosodiadau neu werthiant ymlaen llaw; a
- argaeledd cyllid llenwi bwlch.

2.65 Wrth symud ymlaen, roedd asiantau yn ystyried bod angen mwy o gyflenwad o dir cyflogaeth yn Sir Conwy. Mae yna angen penodol gryf am ddatblygiadau diwydiannol o amrywiol feintiau, ac i raddau llai, datblygiadau swyddfeydd symud ymlaen graddfa fach (yn ddibynnol ar y farchnad meddianwyr swyddfeydd yn dangos mwy o arwyddion o welliant). Mae coridor yr A55 wedi bod yn ffocws datblygu ers amser maith ac mae'n ddisgwyliedig i hynny barhau i'r dyfodol rhagweladwy, gyda galw parhaus meddianwyr am fwy o ofod cyflogaeth ar hyd y Coridor sydd yn elwa o fynediad da at ganolfannau allweddol eraill yng Ngogledd Cymru a thu hwnt. Yn y tymor hirach roedd yna deimlad cyffredinol y byddai angen un neu ragor o safleoedd cyflogaeth sylweddol gyda mynediad da at y rhwydwaith ffordd strategol.

2.66 Roedd asiantau yn ystyried y bydd defnydd yn y dyfodol yn debygol o ddilyn tueddiadau hanesyddol, a bod llawer o hynny yn debygol o gael ei ddatblygu ar gyfer defnydd warysau a diwydiannol, a gweddill y tir yn cael ei ddefnyddio ar gyfer datblygiadau swyddfeydd y tu allan i'r dref. I'r gwrthwyneb, mae'n debygol y bydd nifer o hen safleoedd swyddfeydd oedd yn eiddo i CBSC ar gael ar y farchnad. Gallai hynny arwain at fwy po gwmnïau yn penderfynu ail-leoli i leoliadau canol tref yn y Sir.

Crynodeb o'r Farchnad Eiddo Defnydd Dosbarth B

2.67 Fel yr hyrwyddir yng Nghanllawiau Ymarfer Llywodraeth Cymru, rydym yn cyflwyno crynodeb o'r farchnad eiddo gan ganolbwyntio ar y defnyddiau B unigol (marchnadoedd eiddo

diwydiannol a swyddfeydd) isod. Mae'r trosolwg yma yn amcanu at helpu i ddeall y cydadweithio rhwng galw a chyflenwad ar gyfer pob un o feysydd y farchnad.

Defnydd Swyddfa

<table>
<tr><th colspan="3">Proffil y Farchnad Eiddo: Busnes (Dosbarth B1) yn cynnwys Swyddfeydd, ymchwil a datblygu</th></tr>
<tr><td>Y cyd-destun ehangach</td><td colspan="2">Y Farchnad Ranbarthol Ehangach: Mae marchnad B1 CBSC yn bennaf yn cynnwys busnesau bach lleol gydag ychydig o gwmnïau mwy yn gweithredu mewn lleoliadau amrywiol trefol a thu allan i'r dref.
Bu datblygiadau B1 yn bennaf o ganlyniad i dwf graddfa fach cwmnïau presennol a thwf wedi ei arwain gan y sector cyhoeddus, yn arbennig y tu allan i'r dref ble mae yna ddigono lefydd parcio am ddim.</td></tr>
<tr><td>Tir ac eiddo busnes</td><td colspan="2">Stoc Arwynebedd Llawr B1 Presennol: cymysgedd o unedau canol tref a digon o stoc y tu allan i'r canol.
Mae darpariaeth B1 presennol wedi ei ganolbwyntio yn bennaf yn yr ardaloedd trefol, canol trefi a pharciau busnes ym mhrif ardaloedd y strategaeth ddatblygu trefol (Bae Colwyn, Cyffordd Llandudno a Mochdre) ac Aneddiadau Allweddol eraill (Abergele, Bae Cinmel a Llanrwst). Mae yna nifer o ofodau swyddfeydd poblogaidd mewn lleoliadau y tu allan i'r dref megis Parc Busnes Gogledd Cymru. Gweler Ffigwr 2.3 i gael mwy o wybodaeth am y dosbarthiad gofodol presennol.
Prif feddianwyr a prif fathau o feddianwyr: maent yn cynnwys cyflogwyr y sector cyhoeddus e.e. CBSC, Llywodraeth Cymru a Heddlu Gogledd Cymru. Mae meddianwyr eraill yn y sector preifat yn cynnwys iVendi, Work Panel Ltd, Worldspan PLC, National Farmers Union Insurance
Ysgogwyr Newid: twf cynhenid graddfa fach yn bennaf.</td></tr>
<tr><td>Galw</td><td>Isel / Canolig</td><td>Proffil Ansoddol: mae'r gofod presennol wedi ei gymryd i raddau helaeth gan dwf graddfa fach busnesau lleol presennol yn hytrach na mewnfuddsoddwyr newydd.</td></tr>
<tr><td>Cydbwysedd Cyflenwad a Marchnad</td><td>Digonol</td><td>Digon o gyflenwad ar gyfer y galw presennol am ddefnydd B1 - efallai bydd angen peth addasu oherwydd swm y gofod awdurdod lleol sydd wedi dod ar gael yn ddiweddar o ganlyniad i Strategaeth Gofod Swyddfa'r Cyngor.</td></tr>
</table>

Casgliadau	Disgwylir y bydd mwy o angen am dwf graddfa fach, wedi ei ganolbwyntio o gwmpas canol trefi ac ystadau diwydiannol presennol mewn aneddiadau allweddol. Gyda buddsoddi cynyddol gan y sector cyhoeddus ac ymyriadau adfywio, mae'n debygol y bydd galw i'r dyfodol am safleoedd swyddfeydd canol trefi. Fodd bynnag, efallai y bydd angen derbyn defnydd amgen ar gyfer gofodau swyddfeydd gwag hŷn mewn lleoliadau tu allan i'r dref megis defnydd diwydiannol neu breswyl.

Defnydd Diwydiannol

Proffil y Farchnad Eiddo: Diwydiant Ysgafn a Chyffredinol (Dosbarth B1c/B2) a Storio a Dosbarthu (Dosbarth B8)		
Y cyd-destun ehangach	Y Farchnad Ranbarthol Ehangach: Mae Conwy yn darparu ar gyfer amrywiaeth o fusnesau diwydiannol. Mae'r rhan fwyaf o'r arwynebedd llawr B2 / B8 wedi ei feddiannu gan fusnesau bach i ganolig. Collwyd cyflogaeth mewn sectorau B2 yn ystod y 15 mlynedd diwethaf.	
Tir ac eiddo busnes	Stoc Arwynebedd Llawr Diwydiannol Presennol: yn cyfateb i 75% o'r holl arwynebedd llawr Dosbarth-B. Mae'r ddarpariaeth B2 bresennol wedi ei ganolbwyntio yn bennaf mewn lleoliadau sydd â mynediad at yr A55 megis Parc Busnes Mochdre, Parc Menter Quinton Hazell a Pharc Menter Conwy Morfa mewn ystadau diwydiannol presennol yn neu ar gyrion Bae Colwyn, Cyffordd Llandudno a Mochdre) ac Aneddiadau Allweddol eraill (Abergele, Bae Cinmel a Llanrwst). Gweler Ffigwr 2.3am ragor o wybodaeth. Prif feddianwyr a phrif fathau o feddianwyr: mae'r busnesau sector preifat yn cynnwys A2B Plastics Ltd, Bluerock Automation & Energy, Breton International. Ysgogwyr Newid: yn bennaf o dwf organig cwmnïau presennol yng Nghonwy a'r siroedd ffiniol.	
Galw	Uchel	Proffil Ansoddol: mae'r gofod presennol wedi ei gymryd i raddau helaeth gan dwf graddfa fach busnesau lleol presennol yn hytrach na mewnfuddsoddwyr newydd.
Cydbwysedd Cyflenwad a Marchnad	Annigonol	Cyflenwad annigonol ar gyfer y galw presennol am ddefnydd B1c / B2.
Casgliadau	Disgwylir y bydd yr angen i'r dyfodol yn parhau i fod ar gyfer twf graddfa fach, wedi ei ganolbwyntio o gwmpas ystadau diwydiannol newydd a phresennol oherwydd prinder stoc newydd yn dod ar y farchnad.	

3.0 Arolwg Busnes

3.1 Ymgynghorwyd â busnesau lleol yn gynnar yn 2018 a rhannwyd arolwg ar-lein gan CBSC. Bu i 22 o fusnesau o amrywiol sectorau a meintiau ymgysylltu â'r arolwg. Defnyddiwyd yr arolwg i gael gwell dealltwriaeth a anghenion busnesau lleol yn y sectorau Dosbarth-B, yn benodol o ran math a maint y safleoedd oedd eu hangen a'u dyheadau o ran twf yng Nghonwy.

Proffil Busnesau

3.2 Mae Tabl 3.1 yn cymharu maint busnesau, yn seiliedig ar nifer y cyflogeion Cyfatebol i Lawn Amser (FTE) sydd yn gweithio i'r rhai a ymatebodd i'r arolwg a'r boblogaeth fusnes ehangach. Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr (77%) yn fusnesau micro oedd yn cyflogi llai na 10 FTE. Nid oedd yr un o'r ymatebwyr yn cyflogi mwy na 50 FTE.

3.3 Fel y dangoswyd yn Tabl 3.1, mae hynny yn dangos bod yna dangynrychiolaeth o fusnesau micro gyda 0 i 9 FTE yn yr arolwg o' gymharu â phoblogaeth fusnes ehangach Conwy. Er bod yr arolwg wedi methu â chael ymatebwyr o fusnesau canolig a mawr, mae hynny yn adlewyrchu nifer cyfyngedig iawn y busnesau canolig a mawr sydd yn Nghonwy.

Tabl 3.1 Cymhariaeth o Faint Busnesau

Maint y Busnes	Arolwg Busnes	Poblogaeth Fusnes Conwy
0 i 9 FTE	77.3%	89.2%
10 i 49 FTE	22.7%	9.2%
50 i 249 FTE	0.0%	1.3%
250+ FTEs	0.0%	0.3%

Ffynhonnell: Arolwg Bwrdeistref Sirol Conwy (Q1-Q2 2018) , dadansoddiad Lichfields, a Chofrestr Busnes Rhyngadrannol ONS (Mawrth 2017)

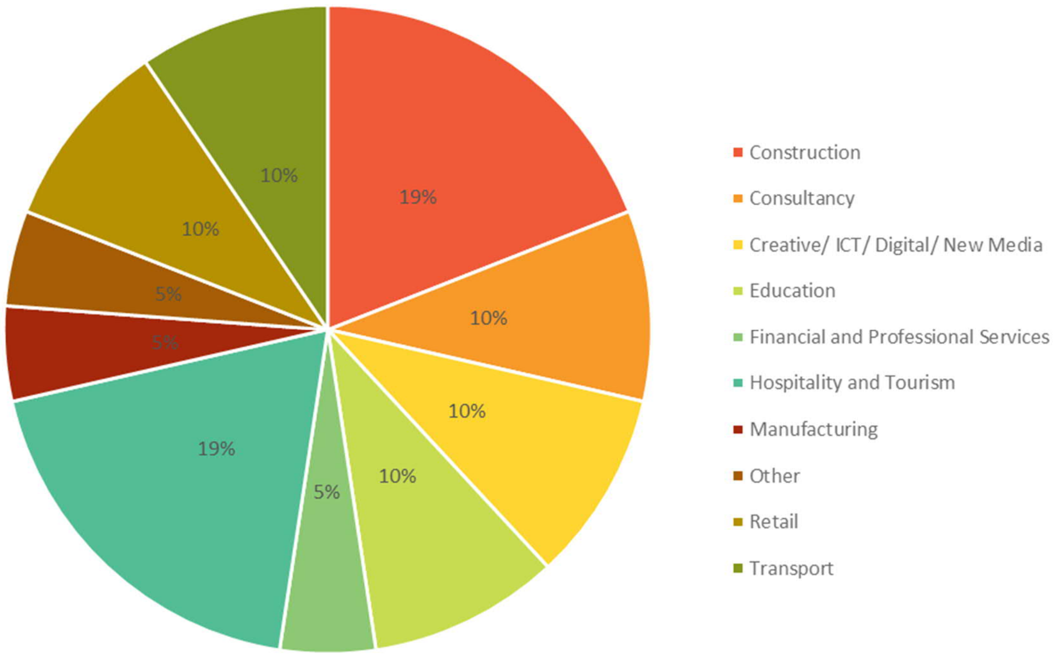
3.4 Bu i bedwar busnes adrodd bod ganddynt brentisiaid ymysg eu staff. O'r busnesau hynny, roedd cyfran y gweithlu oedd yn brentisiaid yn amrywio o 2% i 17%. Bu i chwe busnes adrodd bod rhai o'u staff yn gweithio o gartref, roed pob un yn fusnesau micro gyda llai na 10 o gyflogeion.

3.5 Gan adlewyrchu'r gyfran uchel o fusnesau twristiaeth a lletygarwch a ymatebodd i'r arolwg efallai, nododd 60% o'r busnesau eu bod yn gwasanaethu marchnadoedd rhyngwladol, tra bod 80% yn gwasanaethu'r farchnad yn y DU.

3.6 Roedd yr ymatebwyr busnes yn cynnwys amrywiaeth eang o sectorau, er bod ddiwydiannau Dosbarth-C, megis gweithgynhyrchu a logisteg/dosbarthu wedi eu cynrychioli'n gryf. Cafwyd hefyd nifer o ymatebion o'r sectorau twf, megis lletygarwch a thwristiaeth ac adeiladu.

3.7 Mae Ffigwr 3.1 yn dangos dosbarthiad y busnesau a ymatebodd fesul sector.

Ffigwr 3.1 Dosbarthiad Sectorau Busnes



Ffynhonnell: Arolwg Bwrdeistref Sirol Conwy (Q1-Q2 2018) , dadansoddiad Lichfields

3.8 Roedd ymatebwyr yr arolwg yn cynnwys hen fusnesau a busnesau newydd yng Nghonwy. Roedd 62% o'r busnesau wedi bod ar eu safleoedd am 10 mlynedd neu ragor o'i gymharu â 19% o'r ymatebwyr a adroddodd eu bod wedi bod yn eu safle presennol am 5 mlynedd neu lai.

3.9 O blith y busnesau nad eu safle presennol oedd eu safle cyntaf, roedd y rhan helaeth (83%) wedi symud o rywle arall yng Nghonwy. Roedd y busnesau eraill wedi symud o Siroedd eraill megis Sir Ddinbych a Sir y Fflint.

Safleoedd Presennol a Gofynnol

3.10 Fel rhan o'r arolwg, gofynnwyd i fusnesau ddisgrifio rhinweddau eu safleoedd presennol. Mae hanner yr ymatebwyr yn amcanu at ail-leoli o fewn y pum mlynedd nesaf, a bu iddynt ddisgrifio eu gofynion. Bu i hynny gynhyrchu mewnwelediadau meintiol ac ansoddol i'r mathau o safleoedd sydd eu hangen ar eu busnesau.

3.11 Nododd y rhan fwyaf o'r busnesau mai un o'r rhesymau dros benderfynu ail-leoli oedd yr angen am safle mwy a mwy o le i weithredu. Rheswm arall sylweddol dros gynllunio i ail-leoli oedd yr angen am fwy o lefydd parcio, i gleientiaid a chyflogeion.

3.12 Roedd y rhesymau eraill dros gynllunio i ail-leoli yn cynnwys:

1 Yr angen am safleoedd modern, wedi eu cynnal yn dda;

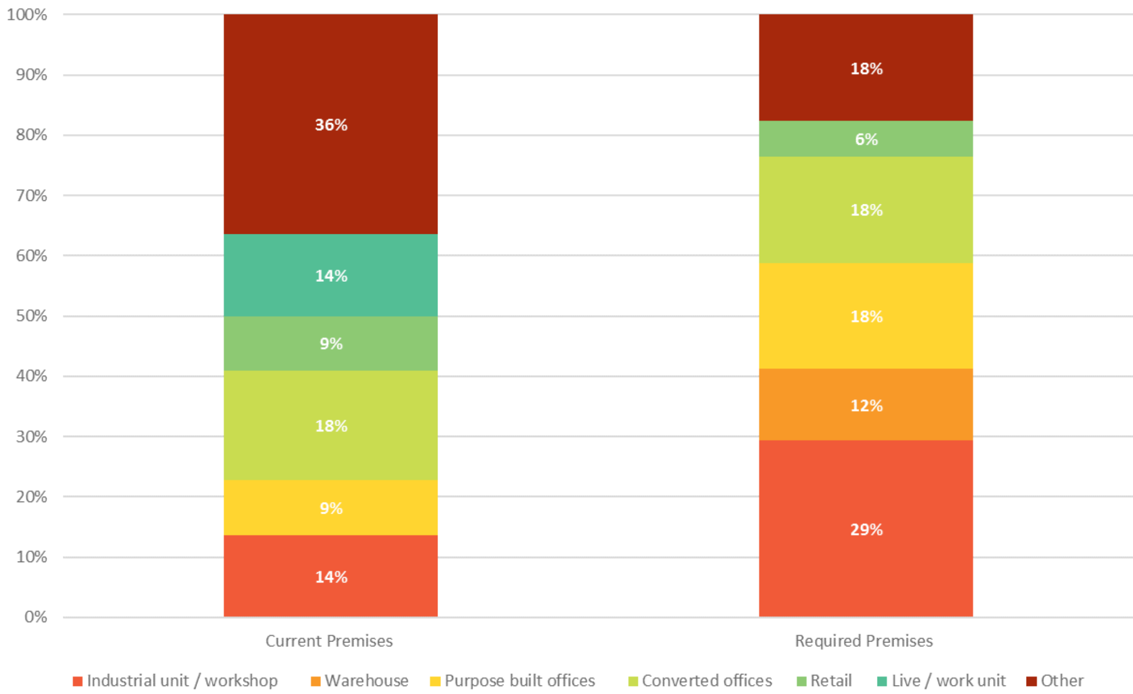
2 Safleoedd mewn gwell lleoliadau gyda gwell mynediad;

3 Busnesau yn cael trafferth fforddio rhent a chynnydd mewn treth busnes; ac

4 Uno â chwmnïau eraill.

3.13 Mae Ffigwr 3.2 yn dangos y math o safleoedd a feddiannir gan ymatebwyr busnes a'r safleoedd sydd ei angen ar fusnesau sydd yn cynllunio i ail-leoli.

Ffigwr 3.2 Math o Safle Busnes



Ffynhonnell: Arolwg Busnes Bwrdeistref Sirol Conwy (Q1-Q2 2018) , dadansoddiad Lichfields

3.14 O ran safleoedd presennol, mae'r ymatebwyr yn meddiannu ystod eang o fathau o safleoedd busnes. Roedd 27% o safleoedd presennol y busnesau yn swyddfeydd wedi eu haddasu neu'n swyddfeydd pwrpasol. O'i gymharu â hynny, roedd 35% yn cynllunio i ail-leoli i swyddfeydd pwrpasol neu wedi eu haddasu er mwyn bodloni eu gofynion busnes.

3.15 I'r gwrthwyneb, mae 14% o'r ymatebwyr ar hyn o bryd yn meddiannu unedau diwydiannol neu weithdai. Roedd 29% o'r ymatebwyr yn nodi eu bod angen safleoedd gwahanol ac eisiau symud i uned ddiwydiannol neu weithdy.

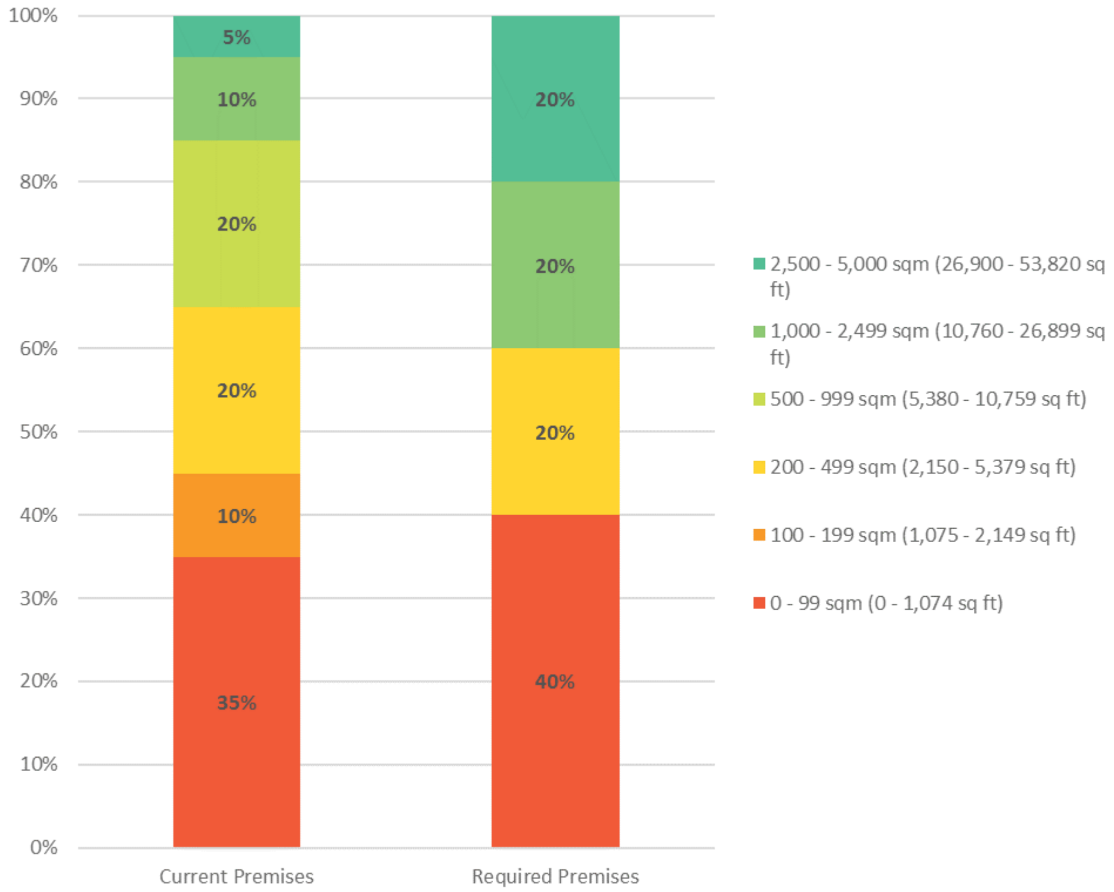
3.16 Mae Ffigwr 3.3 yn dangos maint safleoedd a feddiannir ac sydd eu hangen gan fusnesau sydd yn cynllunio i ail-leoli. Mae hynny yn dangos uchelgais i dyfu. Mae'n addawol bo busnesau angen safleoedd mwy. Mae'r rhan fwyaf (75%) o'r ymatebwyr yn meddiannu safleoedd 1000 m2 neu lai.

3.17 Hefyd, roedd 40% o'r ymatebwyr a nododd eu bod angen mwy o ofod yn cynllunio i ail-leoli i safleoedd dros 1,000 m2, ac roedd un o'r ymatebwyr angen safle mwy na 2,500m2.

3.18 Fel y nodir uchod, mae'r rhesymau pam fod busnesau yn cynllunio i ail-leoli yng Nghonwy yn gyffredinol yn adlewyrchu angen am safleoedd mwy, oherwydd twf busnes a phrinder gofod i ehangu yn eu safle presennol. Hefyd, bu i rai busnesau oedd yn cynllunio i ail-leoli adrodd bod eu safleoedd presennol yn gyfyngedig. Er enghraifft, roed un ymatebwr angen safle mwy modern a fforddiadwy. Bu i ymatebwr arall amlygu eu bod angen mwy o lefydd parcio a mwy o ofod storio.

3.19 O'r holl ymatebwyr (beth bynnag fo'u cynlluniau i ail-leoli neu beidio) roedd 52% yn adrodd nad oedd ganddynt ddigon o ofod a dim ond un adroddodd fod ganddynt gapasiti o ran gofod.

Ffigwr 3.3 Maint Safleoedd



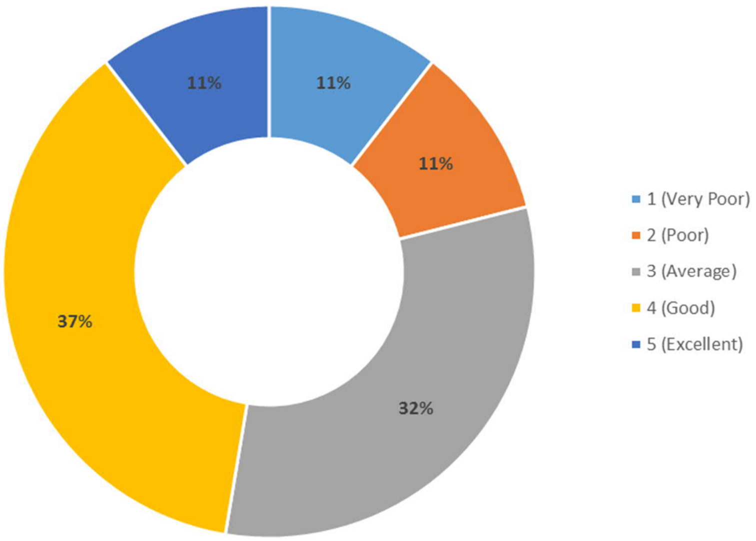
Ffynhonnell: Arolwg Busnes Bwrdeistref Sirol Conwy (Q1-Q2 2018) , dadansoddiad Lichfields

3.20 Er bod 38% o'r ymatebwyr wedi adrodd bod eu safleoedd yn bodloni eu anghenion gweithredol yn llwyr, bu i 43% adrodd eu bod ond yn bodloni eu hanghenion yn rhannol, tra bod 19% wedi nodi nad yw eu safleoedd yn bodloni eu hanghenion gweithredol.

3.21 Pan ofynnwyd pam nad oedd eu safleoedd presennol yn bodloni, neu ond yn bodloni eu anghenion gweithredol yn rhannol, rhoddodd y busnesau amrywiaeth o resymau. Un thema gyffredin oedd bod eu safleoedd presennol yn eu hatal rhag ehangu, neu eu bod angen swyddfa neu warws benodol. Hefyd, bu i nifer o fusnesau ddweud bod prinder cyfleusterau parcio digonol yn broblem i gyflogeion a chleientiaid. Bu i rai busnesau nad oedd oed, ansawdd a nodweddion eu safleoedd presennol yn bodloni eu anghenion gweithredol.

3.22 Pan ofynnwyd iddynt raddio ansawdd eu safleoedd presennol (gyda 1 yn wael a 5 yn rhagorol), adroddodd 43% sgôr uwch na'r cyfartaledd o 4 neu 5. Bu i bron i 30% roi gradd ansawdd cyfartalog, tra bod 20% wedi rhoi gradd is na'r cyfartaledd (sgôr cyfartalog o 1 neu 2).

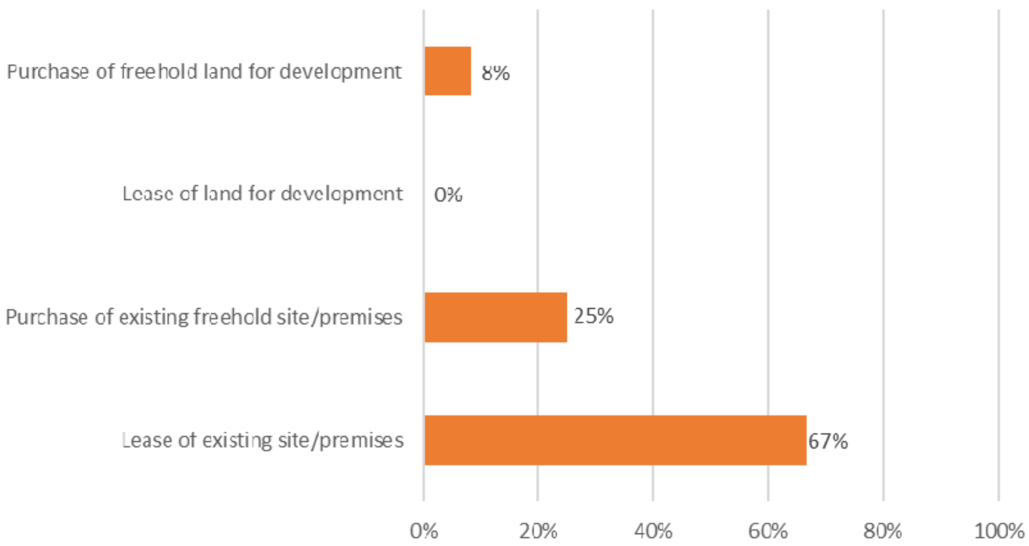
Ffigwr 3.4 Sut fyddech yn graddio ansawdd eich safle presennol?



Ffynhonnell: Arolwg Busnes Bwrdeistref Sirol Conwy (Q1-Q2 2018) , dadansoddiad Lichfields

3.23 O ran deiliadaeth, bu hanner yr ymatebwyr adrodd eu bod yn berchen ar deiliadaethau rhydd-ddaliad eu safleoedd presennol tra bod yn gweddill yn lesddaliad. Mae Ffigwr 3.5 yn dangos y mathau o ddeiliadaeth sydd ei angen gan fusnesau sydd yn ail-leoli. Mae dros ddwy ran o dair yn dymuno lesio safleoedd presennol, tra bod chwarter yn dymuno prynu safleoedd rhydd-ddaliad presennol. Dim ond 8% sydd yn ystyried prynu tir rhydd-ddaliad ar gyfer datblygu.

Ffigwr 3.5 Deiliadaeth Gofynnol gan Fusnesau sy'n ail-leoli.



Ffynhonnell: Arolwg Busnes Bwrdeistref Sirol Conwy (Q1-Q2 2018) , dadansoddiad Lichfields - caniatawyd mwy nag un ymateb parthed deiliadaeth

3.24 O blith y busnesau sydd yn cynllunio i ail-leoli, mae bron pob un yn amcanu at ail-leoli yng Nghonwy, ac eithrio un busnes sydd yn cynllunio i ail-leoli mewn man arall y tu allan i Gonwy er mwyn cael mynediad at fwy o gymorth busnes a chymhellion.

3.25 Bu i dros chwarter o'r 22 o ymatebwyr nodi eu bod yn cynllunio i ehangu eu safle presennol yn ystod y pum mlynedd nesaf. O blith y rhain, mae dwy ran o dair o'r busnesau hefyd yn cynllunio i ail-leoli o fewn pum mlynedd. O blith y busnesau nad oedd yn cynllunio i ehangu eu safleoedd presennol, nid oedd gan 44% unrhyw gynlluniau i ail-leoli chwaith. Mae busnesau sydd yn cynllunio i ehangu eu safleoedd presennol angen gofodau mwy o'u cymharu â'r safleoedd a feddiannir ar hyn o bryd. A dim ond un ymatebwr a nododd ei fod angen gofod o 2,000m2.

Mewnwelediadau i Leoliadau

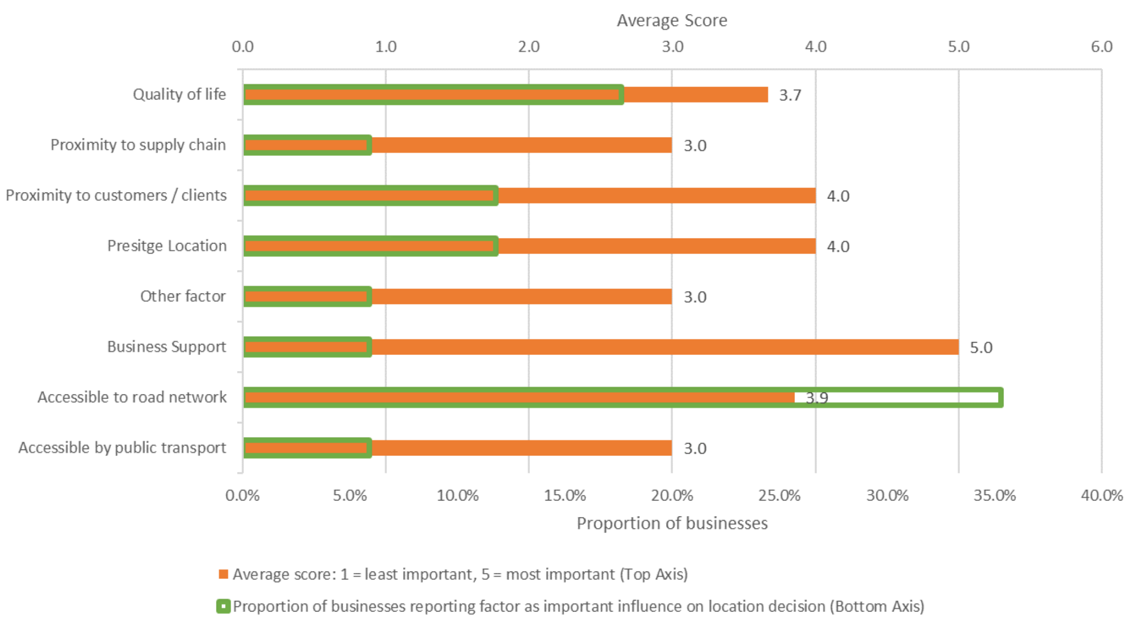
3.26 Bu i'r arolwg busnes amlygu nifer o ffactorau y mae busnesau yn ystyried eu bod yn bwysig wrth ail-leoli, a manteision ac anfanteision Conwy yn fwy cyffredinol.

3.27 Gofynnwyd i fusnesau sgorio pa mor bwysig oedd gwahanol ffactorau yn eu penderfyniad i leoli yng Nghonwy, gydag 1 y lleiaf pwysig a 5 y mwyaf pwysig. Mae hynny yn cael ei grynhoi yn Ffigwr 3.6. Mae'r echelin uchaf yn gysylltiedig â sgoriau cyfartalog, ac mae'r echelin isaf yn gysylltiedig â chyfran y busnesau a raddiodd pob ffactor.

3.28 Adroddwyd mai cymorth busnes, agosrwydd i gwsmeriaid a chleientiaid a lleoliadau o fri oedd y ffactorau pwysicaf oedd yn dylanwadu ar benderfyniad busnesau i leoli yng Nghonwy. Bu i rai busnesau nodi bod agosrwydd at y gadwyn gyflenwi ac ansawdd bywyd yn ffactorau pwysig ynghylch a oedd busnesau yn fodlon â'u hardal leol..

3.29 Pan ofynnwyd iddynt pa mor fodlon yr oeddent â'r ardal leol fel lle i wneud busnes, bu i 48% roi sgôr o bedwar allan i bump i Sir Conwy (pan fo pump yn fodlon iawn ac un ac anfodlon iawn); bu i 43% roi sgôr o dri a bu i weddill yr ymatebwyr roi sgôr o ddau allan o bump.

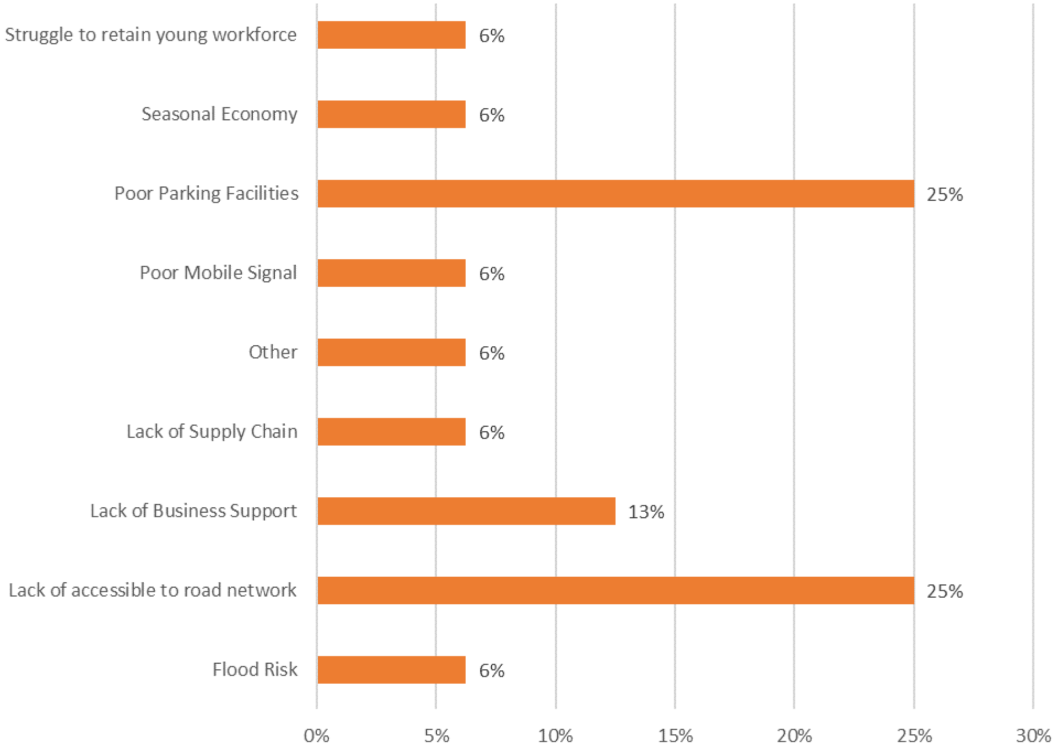
Ffigwr 3.6 Ffactorau sy'n bwysig o ran Penderfyniad Busnesau i Leoli yng Nghonwy



Ffynhonnell: Arolwg Busnes Bwrdeistref Sirol Conwy (Q1-Q2 2018) , dadansoddiad Lichfields

3.30 Pan ofynnwyd pa fanteision mae Conwy yn eu cynnig fel lle i wneud busnes, bu i nifer o fusnesau nodi cysylltedd trafnidiaeth, yn arbennig agosrwydd i'r A55. Hefyd bu i nifer o fusnesau amlygu ansawdd bywyd ac agosrwydd at gwsmeriaid a chleientiaid.

Ffigwr 3.7 Anfanteision presennol eich ardal leol fel lleoliad busnes.



Ffynhonnell: Arolwg Busnes Bwrdeistref Sirol Conwy (Q1-Q2 2018) , dadansoddiad Lichfields

3.31 I'r gwrthwyneb, bu i nifer o fusnesau adrodd bod cael eu lleoli yn rhy bell oddi wrth yr A55 a rhwydweithiau priffyrdd eraill yn anfantais fawr i'w busnesau. Roedd busnesau eraill yn ystyried bod prinder cyfleusterau parcio a safleoedd addas yn golygu bod Conwy yn llai dymunol fel lleoliad busnes.

3.32 Mae Ffigwr 3.7 yn dangos bod yna nifer o faterion lleol eraill sydd yn effeithio ar Gonwy fel lleoliad busnes, megis:

- Signal symudol gwael;
- Anhawster cadw gweithlu ifanc;
- Cysylltiadau trafnidiaeth leol gwael, a diffyg gwasanaethau lleol megis swyddfeydd post a siopau; a
- diffyg masnach basio ar adegau penodol o'r flwyddyn o ganlyniad i sectorau tymhorol (megis twristiaeth a lletygarwch).

4.0 Casgliadau

4.1 Bu i Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy gomisiynu'r Asesiad o'r Farchnad Eiddo Masnachol yma er mwyn deall galwadau a deinameg y farchnad yn Sir Conwy a'r farchnad ehangach yng Ngogledd Cymru, Roedd hynny yn ei gwneud yn ofynnol i Lichfields ymgysylltu ag asiantau/datblygwyr masnachol allweddol er mwyn sefydlu tueddiadau'r farchnad o safbwynt yr asiantau masnachol ar wahanol ddangosyddion megis prisiau rhent, cyfraddau unedau gwag ac ymholiadau am amrywiol safleoedd dosbarth-B (diwydiannol/swyddfeydd) ar draws Conwy.

4.2 Roedd cwmpas gwaith Lichfields yn cynnwys cynnal arolwg busnes electronig er mwyn caffael dealltwriaeth fanwl o'r galw am ofodau cyflogaeth yng Nghonwy. Roedd hynny yn golygu bod angen asesu'r dyhead i fusnesau aros yn y Sir neu i adael.

Cyd-destun

4.3 Mae'r dadansoddiad o ofod cyflogaeth Conwy yn dangos bod y Sir yn bannaf yn cynnwys defnydd diwydiannol (ffatrïoedd a warysau) er bod hynny dros amser wedi gostwng tra bod lefel y stoc swyddfeydd wedi cynyddu (fel y dangosir hynny yn Ffigwr 2.1 a Ffigwr 2.2). Mae cyfran fawr o eiddo dosbarth-B y Sir wedi eu lleoli mewn ardaloedd trefol ar hyd yr arfordir a choridor yr A55, ac mae 75% o eiddo dosbarth-B yn meddiannu unedau diwydiannol / warysau o'i gymharu â 25% sydd yn safleoedd swyddfeydd.

4.4 Dros y 10 mlynedd diwethaf rhwng 2007/08 a 2017/18 gwelodd Conwy gyfradd gymharol isel o ddatblygu tir cyflogaeth (gyda 1.17ha yn cael ei ddatblygu bob blwyddyn ar gyfartaledd). Yn dilyn hynny, mae colledion tir cyflogaeth yn y Sir (9.08 ha rhwng 2007/08 a 2017/18 ar gyfartaledd o 0.91ha y flwyddyn) wedi bod yn ddigon sylweddol i sicrhau bod cyfraddau datblygu net wedi bod yn eithaf positif yn ystod y cyfnod a archwiliwyd (0.26ha y flwyddyn).

Canfyddiadau Allweddol - Rhanddeiliaid

4.5 Yn ôl asiantau masnachol a busnesau, deallir bod y galw ar y lefel ardal marchnad yn gryfach yng Nghoridor yr A55 ac mewn ardaloedd trefol megis Cyffordd Llandudno, Mochdre, Bae Cinmel a Bae Colwyn. Nodwyd nifer o leoliadau allweddol fel poethfannau diwydiannol, sydd yn cynnwys:

- Parc Masnach Mochdre;
- Parc Busnes Mochdre;
- Parc Menter Conwy Morfa, Parc Caer Seion; a
- Pharc Busnes Quinton Hazell

4.6 Bu i drafodaethau ag asiantau allweddol nodi bod lefelau rhent ar y safleoedd yma a safleoedd diwydiannol eraill ar draws y Sir yn:

- £5 i £6 am bob tr2 am safle diwydiannol ail-law elfennol; a
- £6.50 i £7.50 am bob tr2 am safleoedd diwydiannol manyleb uchel mwy modern

4.7 O ran y farchnad swyddfeydd, bu i drafodaethau ag asiantau nodi bod yna dwf rhentu sefydlog gyda safleoedd swyddfeydd ar hyd coridor yr A55. Bu i'r asiantau amlygu bod lefelau rent swyddfeydd nodweddiadol yn y Fwrdeistref Sirol ar gyfer:

- Gofodau swyddfeydd o ansawdd da wedi eu gwasanaethu - £9-12 am bob tr2; a
- lefelau rhent swyddfeydd gradd is o £7-9 am bob tr2 mewn lleoliadau canol tref.

4.8 Mae asiantau wedi gweld mwy o ymholiadau gan fusnesau sydd eisiau bod mewn parciau busnes tu allan i'r dref oherwydd mynediad at yr A55,cyfleusterau parcio da a safleoedd o well ansawdd. Hefyd, bu i asiantau masnachol egluro mai dim ond ychydig o fusnesau sydd yn awyddus ar leoliadau canol dref oni bai eu bod yn agos at wasanaethau trafnidiaeth gyhoeddus a chyfleusterau parcio, ac nid yw hynny bob amser yn cael ei warantu gyda safleoedd swyddfeydd canol tref. Fodd bynnag, mae hynny i'r gwrthwyneb i'r buddsoddiadau yn y farchnad swyddfeydd o amgylch canol trefi megis Bae Colwyn sydd yn debygol o ddenu mwy o fusnesau i ganol trefi.

Canfyddiadau Allweddol - Arolwg Busnes

4.9 O ran canlyniadau'r arolwg, roedd gan gyfrannau sylweddol o'r ymatebwyr y safbwyntiau canlynol am Gonwy, gan nodi bod gan y Sir:

- fynediad da at y rhwydwaith ffyrdd strategol (A55);
- ansawdd bywyd rhagorol yn y Sir;
- agosrwydd at gleientiaid, cwsmeriaid a'r gadwyn gyflenwi;
- mae prinder safleoedd addas yn cyfyngu ar allu busnesau i ehangu; a
- trafnidiaeth gyhoeddus o ansawdd gwael a thagfeydd yn y Sir drwyddi draw.

4.10 Mae'r adborth a gasglwyd yn ystod y cyfweliadau un i un yn cael eu crynhoi yn y pwyntiau bwled a gyflwynir isod:

- roedd 48% o'r ymatebwyr yn fodlon iawn/fodlon â Chonwy fel lle i wneud busnes.
- bu i 38% o'r ymatebwyr adrodd bod eu safleoedd yn bodloni e u hanghenion gweithredol yn llwyr, adroddodd 43% eu bod yn bodloni eu hanghenion yn rhannol.
- Bu i chwarter o'r ymatebwyr nodi eu bod yn cynllunio i ehangu eu safle presennol yn ystod y pum mlynedd nesaf. O blith y rhain, mae dwy ran o dair o'r busnesau hefyd yn cynllunio i ail-leoli o fewn pum mlynedd.

Cyfleoedd Twf Allweddol

4.11 Roedd rhanddeiliaid o'r farn bod cryfhau rôl a swyddogaeth Sir Conwy yn gritigol bwysig i gefnogi twf economaidd cryfach ar draws y Sir gyfan. Disgwylir y gallai hynny fod yn hwb ar gyfer newid cadarnhaol drwy godi proffil y Sir (yn genedlaethol ac yn rhyngwladol) fel lleoliad busnes, lle i fyw ynddo a chynhyrchu sgil-gyfleoedd o fewn yr economi ehangach yng Ngogledd Cymru.

Angen am stoc diwydiannol modern ychwanegol

4.12 Mae Sir Conwy yn lleoliad diwydiannol cymharol gryf, gyda chymysgedd o gwmnïau yn gwasanaethu anghenion cynhenid yn ogystal â nifer dda o gwmnïau sydd yn gwasanaethu marchnadoedd cenedlaethol a rhyngwladol.

4.13 Erbyn hyn mae cyfraddau unedau gwag ar ystadau diwydiannol modern yn gymharol isel (5-10%). Mae gwelliant yn yr economi yn gyffredinol a hyder meddianwyr yn ogystal â datblygiad cyfyngedig iawn cyn ac yn ystod y dirwasgiad wedi achosi i lefel yr unedau gwag fod yn isel ar draws ystod o feintiau arwynebedd llawr ac oedran stoc.

4.14 Mae asiantau yn adrodd am fwlch yn y cyflenwad o unedau diwydiannol modern, yn arbennig yn y braced maint 2,000tr2 i 5,000tr2 sydd yn addas ar gyfer defnydd B1c, B2 a B8,er bod yna alw parhaus gan feddianwyr ar draws ystod llawer ehangach o feintiau. Mae'r galw wedi ei daenu ar

draws yr amrywiol aneddiadau yn y Sir, ond mae'r cyflenwad ar hyn o bryd wedi ei ganolbwyntio ar safleoedd trefol ar hyd coridor yr A55 yng Nghonwy.

4.15 Mae angen i CBSC ddarparu cyfleoedd datblygu diwydiannol newydd i'r Sir o'r maint sydd ei angen i gynnal twf cwmnïau cynhenid (sef ffurf y rhan fwyaf o'r datblygu yng Nghonwy, yn hytrach na mewnfuddsoddi allanol0.

Defnydd doethach o arwynebedd llawr swyddfeydd presennol

4.16 Mae'r farchnad swyddfeydd yng Nghonwy yn gymharol fach a chynhenid, ac mae yna brinder mas critigol i ddenu meddianwyr swyddfeydd mwy, yn arbennig yng ngoleuni cystadleuaeth gref o ganolfannau sefydledig cyfagos megis Caer a Wrecsam. Mae'r rhan helaeth o'r stoc swyddfeydd (yn ogystal â'r galw am swyddfeydd), ar hyd yr A55. Er bod yna safleoedd sydd yn cynnal swyddfeydd o ansawdd da, mae llawer o'r stoc canol tref / trefol yn tueddu i fod yn hen ac o ansawdd neu ffurfwedd gwael yn aml. O ganlyniad i hynny, mae'r galw sy'n bodoli am yr unedau yma yn tueddu i fod yn gynhenid ei natur. Fodd bynnag, mae'n ymddangos bod y duedd hon yn newid yn dilyn y cynnydd mewn buddsoddiad gan y sector cyhoeddus mewn safleoedd swyddfeydd mewn trefi megis Bae Colwyn a Llandudno.

4.17 Er bod asiantau wedi nodi galw cynyddol am safleoedd y tu allan i'r dref yn y Sir, mae angen i'r Cyngor a'r asiantau gydnabod patrwm neidiol gofod swyddfeydd ar draws y sir. Y duedd gyffredinol ar draws y wlad yw i fusnesau ail-leoli mewn canol dinasoedd a threfi er mwyn elwa o agosrwydd at drafnidiaeth gyhoeddus, gweithlu, cwsmeriaid a chadwyn gyflenwi. Mae'r duedd yn cyd-daro â Strategaeth Economaidd y Cyngor i annog ymyriadau adfywio er mwyn:

> "sicrhau bod y canol trefi yma yn dod yn bywiogi unwaith eto, gan ddarparu cydbwysedd o ddarpariaeth manwerthu, hamdden a gwasanaethau, a lle o ansawdd da i fyw, gweithio ac ymweld"[4] [paragraff 3.3.3]

4.18 Yn nhermau'r gofodau swyddfeydd gwag, efallai bod yna sgôp i ddefnyddio rhai adeiladau swyddfeydd at ddibenion eraill. Dylid defnyddio hynny i hwyluso darpariaeth gofod swyddfeydd sydd yn adlewyrchu gofynion y farchnad yn well. Hefyd, dylai CBSC ystyried annog unedau bach a chost is (e.e. canolfan busnesau bach) all ddarparu opsiwn fwy cost effeithiol yn hytrach na darparu gofod pwrpasol newydd; pe na bai'r farchnad yn cyflwyno hynny, gallai'r Cyngor ddechrau cynllun o'r fath gyda phartner datblygu neu gonsortiwm.

Cynnal arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer cwmnïau lleol sydd yn ehangu

4.19 O ystyried y galw am stoc cyflogaeth yn y Sir, mae busnesau cynhenid yng Nghonwy yn annatod yn gysylltiedig ag agosrwydd y boblogaeth a bodloni anghenion y trigolion lleol. Felly, bydd angen cymryd gofal er mwyn sicrhau bod gan fusnesau lleol sydd yn ehangu a chymunedau ddigon o ddarpariaeth defnydd cyflogaeth, fel y gellir ymateb i unrhyw gynnydd yn y galw am arwynebedd llawr yn y dyfodol (arwynebedd llawr diwydiannol yn benodol) gyda chynnydd mewn lefelau stoc. Mae hynny yn arbennig o wir ar gyfer busnesau yn y sector diwydiannol.

4.20 Bu i asiantau masnachol adrodd bod y prinder safleoedd diwydiannol hyblyg yn cyfyngu ar dwf busnes. Mae tystiolaeth yn awgrymu bod hynny'n wir oherwydd prinder cyflenwad tir a safleoedd at y diben hwn. Mae yna rôl bosibl i'r sector gyhoeddus ei chwarae o ran lleihau risg datblygu er mwyn annog darparu safleoedd diwydiannol modern newydd fydd yn bodloni'r lefelau uchel o alw gan fusnesau lleol sydd yn dymuno ehangu.

[4] Strategaeth Economaidd Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy(2017):

Bristol
0117 403 1980
bristol@lichfields.uk

Cardiff
029 2043 5880
cardiff@lichfields.uk

Edinburgh
0131 285 0670
edinburgh@lichfields.uk

Leeds
0113 397 1397
leeds@lichfields.uk

London
020 7837 4477
london@lichfields.uk

Manchester
0161 837 6130
manchester@lichfields.uk

Newcastle
0191 261 5685
newcastle@lichfields.uk

Thames Valley
0118 334 1920
thamesvalley@lichfields.uk