



Nathaniel Lichfield  
& Partners

Planning. Design. Economics.



# *Cyngor Sir Caerfyrddin Diweddariad 2015 i'r Astudiaeth Fanwerthu*

	<b>Cynnwys</b>	
1.0	<b>Cyflwyniad</b>	<b>1</b>
	Cwmpas a Diben yr Adroddiad	1
2.0	<b>Newidiadau a Thueddiadau Diweddar</b>	<b>2</b>
	Cyflwyniad	2
	Tueddiadau Manwerthu	2
3.0	<b>Y Gallu i Fanwerthu</b>	<b>5</b>
	Cyflwyniad	5
	Methodoleg a Data	5
	Patrymau Gwariant Presennol 2015	7
4.0	<b>Strategaeth i Hwyluso Twf</b>	<b>12</b>
	Rhagamcaniadau Arwynebedd Llawr	12
	Hwyluso Twf y Dyfodol	13
5.0	<b>Casgliadau</b>	<b>16</b>

# **Atodiadau**

Atodiad 1: Yr Ardal Astudiaeth a darpariaeth presennol

Atodiad 2: Asesiad Ansoddol o nwyddau cyfleus

Atodiad 3: Asesiad Ansoddol o nwyddau cymharol

Atodiad 4: Canlyniadau Arolwg Gartrefi NEMS, Mehefin 2015

Atodiad 5: Canlyniadau Arolwg Gartrefi - Crynodeb

# 1.0 Cyflwyniad

## Cwmpas a Diben yr Adroddiad

- 1.1 Comisiynwyd Nathaniel Lichfield & Partners (NLP) gan Gyngor Sir Caerfyrddin (CCC) i baratoi Astudiaeth Fanwerthu yn 2009 yn rhan o'r sail dystiolaeth i Gynllun Datblygu Lleol (CDLI) Sir Gaerfyrddin. Mabwysiadwyd y CDLI gan CCC yn 2014. Yn rhan o waith monitro blynyddol y CDLI, comisiynwyd NLP bellach gan CCC i ddarparu Astudiaeth Fanwerthu wedi'i diweddarau, sy'n rhoi pwyslais penodol ar ddiweddarau'r asesiad o'r angen meintiol am arwynebedd llawr manwerthu ar gyfer gweddill cyfnod y CDLI.
- 1.2 Mae'r Diweddariad hwn i'r Astudiaeth Fanwerthu felly'n rhoi asesiad mwy diweddar o anghenion manwerthu yn y Sir ac yn disodli'r asesiad o angen a'r argymhellion arwynebedd llawr a nodwyd yn Astudiaeth 2009.
- 1.3 Yn Adran 2 o'r adroddiad hwn, crynhoir newidiadau perthnasol diweddar i asesiadau o'r gallu i fanwerthu ac amlinellir tueddiadau manwerthu. Yn Adran 3, diweddarir yr asesiad o angen meintiol a'r gallu i fanwerthu. Yn Adran 4, adolygir y Strategaeth Fanwerthu, ac yn Adran 5 rhoir yr argymhellion a'r casgliadau.

## 2.0 **Newidiadau a Thueddiadau Diweddar**

### **Cyflwyniad**

- 2.1 Roedd Astudiaeth Fanwerthu 2009 yn rhoi rhagamcaniadau hyd at 2021. Mae angen diweddarau'r rhagamcaniadau yn unol â'r data poblogaeth diweddaraf o Gyfrifiad 2011 a rhagamcaniadau Llywodraeth Cymru. Mae angen adolygu hefyd ragamcaniadau twf a data gwariant lleol, ynghyd â ffigurau trosiant meincnod cyfartalog cwmnïau. Rhaid ystyried ymrwymïadau newydd, ac archwilio newidiadau mewn patrymau siopa drwy dystiolaeth empirig newydd. Mae angen ystyried yr holl newidiadau hyn yng nghydestun tueddiadau manwerthu diweddar.

### **Tueddiadau Manwerthu**

- 2.2 Mae'n bwysig ystyried newidiadau yn y sector manwerthu yn genedlaethol a'r goblygiadau ar gyfer Sir Gaerfyrddin.
- 2.3 Mae'r dirywiad economaidd wedi effeithio'n sylweddol ar y sector manwerthu. Mae nifer o weithredwyr cenedlaethol wedi methu (e.e. Blockbuster, Comet, HMV, JJB Sports, Jessop's, Clinton Cards, Woolworths, MFI, Land of Leather, Borders, Game, Firetrap, Peacocks, La Senza, Past Times, Barratts a Habitat), gan adael bylchau mawr mewn canolfannau a pharciau manwerthu. Roedd gan nifer o'r adwerthwyr hyn unedau yn y prif ganolfannau manwerthu yn Sir Gaerfyrddin.
- 2.4 Mae llawer o gynlluniau datblygu canol tref wedi'u hoedi ac effeithiwyd hefyd ar y galw am weithredwyr warws manwerthu traddodiadol. Mae'r twf wedi lleihau hefyd i rai o'r prif weithredwyr siopau bwyd ac maent hwy wedi adolygu eu portffolio a'u strategaethau twf, gyda dadansoddwyr yn rhybuddio mai cau siopau fyddai'r unig ffordd y byddai'r '4 Mawr' yn gallu tyfu elw eto.
- 2.5 Cyhoeddodd Tesco yn ddiweddar ei fod yn cau ei fformat siopau HomePlus, a hefyd yn cau 37 o siopau eraill, er nad yw'r un o'r rhain yn Sir Gaerfyrddin.
- 2.6 Mae Sainsbury's hefyd wedi adolygu ei raglen agor siopau ac wedi tynnu allan o rai o'i ymrwymïadau arfaethedig i agor siopau yn Ne Cymru, gan gynnwys Hwlfordd yn Sir Benfro.
- 2.7 Mae Morrison's wedi cyhoeddi ei fod yn cau 10 o siopau sy'n gwneud colled eleni, ac wedi cwtogi ar ehangu ei fformat prif siopau.
- 2.8 Wrth asesu lefelau gwario'r dyfodol yn y diweddariad manwerthu hwn, mae angen ystyried effaith y dirywiad economaidd a chyflymder tebygol yr adfer. Mae angen ystyried yn ofalus er mwyn canfod lefel briodol y twf gwariant i'w mabwysiadu dros gyfnod yr astudiaeth. Mae'r astudiaeth hon yn bwrw golwg tymor hir ar dwf a rhagamcaniadau, gan gydnabod natur gylchol twf gwariant. Mae angen ystyried yn ofalus hefyd y tueddiadau mewn twf poblogaeth, gwerthiannau'r Rhyngwrwd/siopa cartref a thwf mewn effeithlonrwydd trosiant, a defnyddio dull cytbwys.

2.9 Nodir isod drosolwg o dueddiadau cenedlaethol yn y sector manwerthu.

### **Twf Gwariant**

- 2.10 Yn ôl tueddiadau manwerthu hanesyddol, mae gwariant wedi tyfu'n gyson mewn termau real yn y gorffennol, gan ddilyn tuedd twf cylchol yn gyffredinol. Dengys y duedd sylfaenol dwf cyson a disgwylir i'r duedd hon barhau yn y dyfodol. Fodd bynnag, roedd y dirywiad economaidd yn hirach ac yn ddyfnach nag y buasai Astudiaeth 2009 yn ei dybio a disgwylir i'r oedi cyn adfer arwain at dwf arafach yn y tymor byr.
- 2.11 Yn y gorffennol, mae twf gwariant wedi sbarduno twf mewn arwynebedd llawr manwerthu, gan gynnwys datblygiadau mawr y tu allan i ganol trefi, yn enwedig yn y 1980au a'r 1990au. Mae'r dirywiad economaidd a'r rhagolygon presennol yn awgrymu bod cyfraddau twf y gorffennol yn annhebygol o ailddigwydd yn y tymor byr (y 5 mlynedd nesaf), ond disgwylir i'r duedd sylfaenol dros y tymor canolig (5 i 10 mlynedd) a'r tymor hir (y tu hwnt i 10 mlynedd) ddangos bod pethau'n gwella eto.
- 2.12 Yn Sir Gaerfyrddin, mae gwariant y pen ar nwyddau cyfleus wedi lleihau rhwng 2007 (sef data sylfaenol Astudiaeth 2009) a 2013 (y data diweddaraf sydd ar gael), ond amcangyfrifir bellach y bydd y gyfradd dwf rhwng 2016 a 2021 yn gyflymach nag a dybiwyd yn Astudiaeth 2009.
- 2.13 Mae gwariant y pen ar nwyddau cymhariaeth wedi gostwng hefyd mewn termau real rhwng 2007 a 2013, a bydd hyn yn effeithio ar drosiant siopau presennol yn ogystal â'r rhagolygon ar gyfer gofynion arwynebedd llawr yn y dyfodol.

### **Mathau Newydd o Fanwerthu**

- 2.14 Mae mathau newydd o fanwerthu (siopa aml-sianel) wedi parhau i dyfu, yn ddewis arall yn lle siopa mwy traddodiadol. Mae siopa cartref/electronig wedi cynyddu gyda'r twf mewn defnyddio cyfrifiaduron personol, ffonau clyfar a'r Rhyngwrwd. Mae siopa clicio a chasglu bellach yn fwy poblogaidd. Bydd twf manwerthu aml-sianel yn y dyfodol, gan gynnwys cyfrifiaduron cartref, cysylltiadau â'r Rhyngwrwd a theledu rhyngweithiol, yn parhau i effeithio ar fanwerthu yn y stryd fawr ac o siopau traddodiadol.
- 2.15 Mae siopa ar-lein wedi tyfu'n sydyn ers diwedd y 1990au ond, mewn termau cyfrannol, mae'r data diweddaraf sydd ar gael yn awgrymu ei fod yn ganran gymharol isel o gyfanswm y gwariant manwerthu o hyd (tua 12% o'r holl wariant manwerthu). Mae tueddiadau cenedlaethol diweddar yn awgrymu twf cryf parhaus yn y sector hwn. Yn ôl Nodyn Cynllunio Manwerthu 12.1 Experian (Hydref 2014):

*“Mae manwerthu heblaw mewn siopau yn parhau i dyfu’n gyflym, a hynny’n gynt na mathau traddodiadol o wariant. Cadwn ein tybiaeth y bydd manwerthu heblaw mewn siopau yn cynyddu’n gyflymach na’r holl werthiannau manwerthu ymhell i’r tymor hir. Roedd 52.7 miliwn o bobl yn defnyddio’r Rhyngrwyd yn y DU (sef 84.1% o’r boblogaeth) yng nghanol blwyddyn 2012 yn ôl Internet World Stats. Felly bydd twf sylfaen defnyddwyr y Rhyngrwyd yn llai o sbardun nag y bu yn ystod y degawd diwethaf. Ond bydd momentwm y twf yn cael ei gynnal wrth i dechnoleg newydd roi hwb i fanwerthu ar y Rhyngrwyd, fel pori’r we a phrynu drwy ffonau symudol a datblygu siopa teledu rhyngweithiol. Disgwyliwn y bydd cyfran marchnad Mathau Arbennig o Fasnachu yn parhau i gynyddu dros y cyfnod a ragamcanir, ond y bydd cyflymder twf e-fasnach yn cymedroli yn amlwg ar ôl tua 2020. Yn ôl ein rhagolwg, bydd y gyfran Mathau Arbennig o Fasnachu o’r holl werthiannau manwerthu yn cyrraedd 18.5% erbyn 2020 gan godi i 20.3% erbyn canol y 2030au.”*

- 2.16 Mae’r diweddariad manwerthu’n caniatáu ar gyfer twf y dyfodol mewn e-werthu (neu e-tailing) yn seiliedig ar ragamcaniadau diweddaraf Experian, sy’n fwy ar gyfer nwyddau cyfleus a nwyddau cymhariaeth nag y tybiwyd yn Astudiaeth 2009. Fodd bynnag, mae angen ystyried yn ofalus y goblygiadau ar gyfer y galw am le manwerthu. Er enghraifft, mae rhai manwerthwyr yn gweithredu gwerthiannau ar-lein o’u safleoedd manwerthu traddodiadol e.e. gweithredwyr siopau bwyd a gweithrediadau clicio a chasglu, felly ni fydd bob amser yn wir fod twf mewn gwerthiannau ar-lein yn golygu bod angen lleihau arwynebedd llawr manwerthu.



## 3.0 **Y Gallu i Fanwerthu Cyflwyniad**

- 3.1 Yn yr adran hon, asesir y cwmpas meintiol ar gyfer arwynebedd llawr manwerthu newydd yn Sir Gaerfyrddin hyd at 2021. Mae'n nodi'r fethodoleg a fabwysiadwyd ar gyfer y dadansoddiad hwn ac yn dadansoddi gallu meintiol o ran lefelau gwariant ar gyfer siopa am nwyddau cyfleus a nwyddau cymhariaeth.
- 3.2 Mae'r holl werthoedd ariannol a fynegir yn y dadansoddiad hwn yn unol â phrisiau 2013 oni nodir fel arall. Roedd Astudiaeth flaenorol 2009 yn seiliedig ar brisiau 2007 ac felly nid yw'r ffigurau'n uniongyrchol gyfaradwy, yn enwedig ar gyfer ffigurau nwyddau cyfleus, lle bu'r chwyddiant yn sylweddol.

## **Methodoleg a Data**

- 3.3 Mae'r dadansoddiad meintiol yn seiliedig ar ardal astudiaeth sy'n cynnwys Sir Gaerfyrddin i gyd fel y'i diffinnir yn Astudiaeth Fanwerthu 2009, fel y dangosir yn Atodiad 1.

## **Gwariant Defnyddwyr**

- 3.4 Mae lefel y gwariant sydd ar gael i gynnal manwerthwyr yn seiliedig ar ganfod yn gyntaf lefelau gwariant y pen ar gyfer poblogaeth ardal yr astudiaeth.
- 3.5 Cafwyd gafael ar amcangyfrifon diweddaraf Experian (2014) o wariant defnyddwyr lleol ar nwyddau cymhariaeth a nwyddau cyfleus i ardal yr astudiaeth.
- 3.6 Defnyddiwyd gwybodaeth wariant genedlaethol EBS (Experian Business Strategies) ddiweddaraf Experian i ragweld y gwariant yn ardal yr astudiaeth. Mae rhagolygon cyfraddau twf Experian yn awgrymu y bydd gwariant ar nwyddau cyfleus yn gostwng ychydig yn ystod 2014, ond yn tyfu yn 2015. Yn y tymor hwy, rhagfynegir cyfradd dwf gyfartalog o 0.6% y flwyddyn ar gyfer nwyddau cyfleus.
- 3.7 Mae rhagolygon cyfraddau twf Experian yn awgrymu y bydd gwariant ar nwyddau cymhariaeth yn cynyddu 3.3% y flwyddyn ar gyfartaledd.
- 3.8 Mae cyfraddau twf EBS yn adlewyrchu cyfradd debygol yr adfer o'r dirywiad economaidd, gyda llai o dwf hyd at 2015. Mae'r cyfraddau twf tymor hwy ar gyfer nwyddau cymhariaeth yn is na'r rhagamcaniadau sy'n seiliedig ar linellau tuedd y gorffennol, ond credwn eu bod yn fwy realistig a chynaliadwy.
- 3.9 Dangosir rhagamcaniadau gwariant y pen yn Nhabl 2 yn Atodiad 2 a 3.

## **Poblogaeth**

- 3.10 Mae Experian bellach yn darparu ffigurau poblogaeth ar sail Cyfrifiad 2011, a fabwysiadwyd yn y diweddariad hwn. Roedd astudiaeth 2009 yn seiliedig ar ddata o Gyfrifiad 2001 ac felly roedd yn llai cywir.



- 3.11 Er cysondeb â'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) a'i sail dystiolaeth, defnyddiwyd cyfraddau twf poblogaeth 'Sefyllfa 3' y Cyngor. Y rhagamcaniad poblogaeth yn 2021 yn ardal yr astudiaeth yw 237,734.

### **Gwariant sydd Ar Gael**

- 3.12 Cyfrifir lefelau'r gwariant sydd ar gael drwy gyfuno'r boblogaeth yn Nhablau 1 â'r ffigurau gwariant y pen yn Nhabl 2 ar nwyddau cyfleus yn Atodiad 2 a nwyddau cymhariaeth yn Atodiad 3.
- 3.13 Ar gyfer gwariant ar nwyddau cyfleus a nwyddau cymhariaeth, gwnaethpwyd gostyngiad am fathau arbennig o fasnachu fel archebu drwy'r post, e-werthu (busnesau anfanwerthol) a pheiriannau gwerthu.
- 3.14 Mae "Mathau Arbennig o Fasnachu" (SFT) a gweithgarwch heblaw mewn siopau yn cael eu cynnwys yn amcangyfrifon Gwariant Seiliedig ar Nwyddau (GBE) Experian. Mae Mathau Arbennig o Fasnachu yn cynnwys mathau eraill o wariant manwerthu nad yw'n cael ei wario mewn siopau e.e. gwerthiannau archebu drwy'r post, gwerthiannau ar y Rhyngwryd, peiriannau gwerthu, gwerthu cynlluniau parti, stondinau marchnad a gwerthu o ddrws i ddrws. Mae angen hepgor Mathau Arbennig o Fasnachu o asesiadau manwerthu am eu bod yn berthnasol i wariant heblaw mewn siopau ac nid oes ganddynt berthynas uniongyrchol â'r galw am arwynebedd llawr manwerthu.
- 3.15 Mae Experian yn rhoi rhagamcaniadau ar gyfer e-werthu a mathau arbennig eraill o fanwerthu. Defnyddiwyd y rhagamcaniadau hyn i hepgor gwariant a briodolir i e-werthu drwy fusnesau anfanwerthol, na fydd yn effeithio'n uniongyrchol ar y galw am arwynebedd llawr manwerthu. Mae rhagamcaniadau Experian yn gwahanu e-werthu drwy fusnesau manwerthu a busnesau anfanwerthol. Busnesau manwerthu yw gweithredwyr sy'n gwerthu'n bennaf drwy siopau traddodiadol, ond sydd efallai hefyd yn cynnig dosbarthu/siopa cartref neu wasanaeth clicio a chasglu (e.e. Argos, Tesco, Next a John Lewis). Cwmnïau yw busnesau anfanwerthol sy'n gwerthu'n bennaf drwy archebu drwy'r post/dosbarthu cartref, lle mae twf yn eu gwerthiannau'n annhebygol o effeithio ar y galw am arwynebedd llawr manwerthu traddodiadol. Dim ond gwariant a briodolir i'r busnesau anfanwerthol hyn y dylid ei hepgor o'r dadansoddiad o'r gallu i fanwerthu.
- 3.16 Yn seiliedig ar ddata Experian, rhagamcanir y bydd Mathau Arbennig o Fasnachu (gan gynnwys e-werthu anfanwerthol ond ac eithrio e-werthu drwy fusnesau manwerthu) yn 3.1% ac yn 13.2% o'r holl wariant ar nwyddau cyfleus a nwyddau cymhariaeth yn y drefn honno yn 2016.
- 3.17 Mae'r rhagamcaniadau diweddaraf a ddarparwyd gan Experian yn awgrymu y bydd y canrannau hyn yn cynyddu i 5.0% a 15.9% erbyn 2021. Mae'r ffigurau dwysedd gwerthiannau a ddefnyddiwyd i ganfod yr arwynebedd llawr manwerthu sydd ar gael yn yr adroddiad hwn yn cynnwys Mathau Arbennig o Fasnachu drwy fusnesau manwerthu. Er mwyn adlewyrchu'r twf hwn, rydym wedi tybio y bydd effeithlonrwydd trosiant busnesau manwerthu yn cynyddu mewn termau real, gan leihau'r angen am arwynebedd llawr newydd.
- 3.18 O ganlyniad i dwf mewn poblogaeth a gwariant y pen (busnesau manwerthu yn unig), rhagamcanir y bydd y gwariant sylfaenol ar nwyddau cyfleus yn ardal yr astudiaeth yn cynyddu 7.5% o £348.51 miliwn yn 2016 i £374.59 miliwn yn 2021, fel y dangosir yn Nhabl 3 yn Atodiad 2.

- 3.19 Rhagamcanir y bydd y gwariant sylfaenol ar nwyddau cymhariaeth yn cynyddu 20.5% o £471.66 miliwn yn 2016 i £568.40 miliwn yn 2021, fel y dangosir yn Nhabl 3 yn Atodiad 3.

## **Patrymau Gwariant Presennol 2015**

- 3.20 Cynhaliwyd arolwg newydd o gartrefi gan NEMS Market Research ym mis Mehefin 2015 ar ran CCC. Holwyd cyfanswm o 1,000 o gartrefi ledled y Sir. Rhannir Ardal yr Astudiaeth yn naw is-barth er mwyn dadansoddi'n lleol. Gofynnwyd cwestiynau i'r ymatebwyr am eu harferion siopa bwyd a siopa am bethau eraill. Caiff canlyniadau'r arolwg eu dadansoddi a'u dehongli er mwyn darparu canran marchnad gyfansawdd ar gyfer lleoliadau nwyddau cyfleus a nwyddau cymhariaeth.

### **Siopa am Nwyddau Cyfleus**

- 3.21 Dangosir cyfrannau marchnad bwyd a groser 2015 blwyddyn sylfaen yn Nhabl 4 yn Atodiad 2.
- 3.22 Wrth gymharu'r canlyniadau hyn ag arolwg 2008, un o'r prif wahaniaethau yw bod y 'manwerthwyr disgownt', yn enwedig Aldi, wedi cynyddu eu cyfran marchnad yn sylweddol, ac mewn rhai achosion, maent bellach yn perfformio'n well na'r prif siopau bwyd mwy o faint. Er enghraifft, ym Mharth 1, mae Aldi bellach yn denu 26% o wariant y parth ar nwyddau cyfleus, sydd wedi cynyddu o 4% yn 2008/09, ac mae cyfran marchnad Tesco yn yr un parth wedi gostwng o 41% i 28%.
- 3.23 O ran bod yn hunangynhaliol ar gyfer siopa bwyd ym mhob parth, mae hyn wedi parhau'r un fath i raddau helaeth, ond mae Llandeilo a Llanymddyfri wedi colli cyfran marchnad ac maent bellach yn llai hunangynhaliol o ran manwerthu bwyd nag oeddent yn 2008 (44% o gymharu â 50% yn 2008/9). I'r gwrthwyneb, mae poblogrwydd Aldi wedi cynyddu cyfradd gadw Parth 5 (Cross Hands) o 32% i 51%. Mae agor siop Lidl yn Rhydaman hefyd wedi cynyddu'r gyfradd gadw ym Mharth 3 o 53% i 64%. Er gwaethaf estyn ei siop yn Rhydaman, mae cyfran marchnad Tesco ym Mharth 3 wedi gostwng mewn gwirionedd o 36% i 29% ers 2008/9.
- 3.24 Dengys Tabl 5 yn Atodiad 2 fod lefel y gwariant ar nwyddau cyfleus a ddenir at siopau yn Ardal yr Astudiaeth yn 2016 yn cael ei hamcangyfrif yn £352.13 miliwn.
- 3.25 Mae trosiant cyfartalog cwmnïau i ddwyseddau arwynebedd llawr gwerthiant ar gael ar gyfer y prif weithredwyr siopau bwyd ac fe'u lluniwyd gan Mintel (2015). Mae dwyseddau gwerthiannau cyfartalog cwmnïau (wedi'u haddasu i hepgor gwerthiannau petrol a nwyddau cymhariaeth a chynnwys TAW) wedi'u cymhwysu i ardal werthiannau'r siopau bwyd mawr a restrir yn Nhabl 7 yn Atodiad 2, a chyfrifwyd trosiant meincnod ar gyfer pob siop. Nid y trosiant meincnod hwn mo trosiant gwirioneddol y siop fwyd o reidrwydd, ond mae'n feincnod defnyddiol i asesu patrymau siopa presennol a digonolrwydd yr arwynebedd llawr cyfredol o ran eu maint.

- 3.26 Mae amcangyfrifon ar gyfer arwynebedd llawr gwerthiannau cymhariaeth mewn siopau bwyd mawr wedi'u didynnu o'r ffigurau yn Nhabl 7 yn Atodiad 2, er mwyn bod yn gyson â defnyddio ffigurau gwariant seiliedig ar nwyddau.
- 3.27 Nid yw dwyseddau gwerthiannau cyfartalog ar gael yn helaeth ar gyfer siopau cyfleustra llai o faint, yn enwedig manwerthwyr annibynnol. Mabwysiadwyd dwysedd gwerthiannau cyfartalog o £3,500 y metr sgwâr ar gyfer siopau cyfleustra bach. Cyfanswm trosiant meincnod arwynebedd llawr gwerthiannau cyfleus presennol yn Ardal yr Astudiaeth yw £399.63m, fel y dangosir yn Nhabl 7 yn Atodiad 2.
- 3.28 Awgryma'r ffigurau hyn fod cyfleusterau manwerthu cyfleus yn y canolfannau gyda'i gilydd yn masnachu islaw lefelau cyfartalog cenedlaethol, er bod hyn yn amrywio rhwng parthau.
- 3.29 Lle mae siopau'n masnachu ar lefel uwchlaw trosiant cyfartalog disgwylidig y cwmni (gorfasnachu), gall hyn fod yn arwydd fod angen ansoddol am arwynebedd llawr ychwanegol. Yr unig siopau sydd fel petaent yn masnachu'n sylweddol uwchlaw cyfartaledd y cwmni yw'r 'manwerthwyr disgownt', yn enwedig siopau Aldi yng Nghaerfyrddin, Llanelli a Cross Hands, a Lidl yn Rhydaman.

### **Siopa Nwyddau Cymhariaeth**

- 3.30 Dangosir cyfrannau marchnad nwyddau cymhariaeth 2015 blwyddyn sylfaen yn Nhabl 4 yn Atodiad 3.
- 3.31 Dylai Ardal yr Astudiaeth ddenu £499.98 miliwn o wariant nwyddau cymhariaeth i gyd yn 2016 yn seiliedig ar gyfrannau marchnad presennol, fel y dangosir yn Nhabl 5 Atodiad 3.
- 3.32 Dim ond ar gyfer detholiad o fanwerthwyr lluosog y mae dwyseddau gwerthiannau cyfartalog cwmnïau ar gael. Mae'r wybodaeth sydd ar gael yn nodi bod y dwyseddau gwerthiannau ymhlith manwerthwyr cymhariaeth yn amrywio'n sylweddol. Prin yw'r wybodaeth sydd ar gael am fanwerthwyr annibynnol.
- 3.33 Yn seiliedig ar yr amcangyfrif gwariant hwn, y dwysedd gwerthiannau cyfartalog ar gyfer arwynebedd llawr gwerthiannau cymhariaeth presennol yn y prif ganolfannau manwerthu yn y Sir (ac eithrio cyflenwyr adeiladwyr) yw £3,191 y metr sgwâr fel y nodir isod. Mae hwn ym mhen isel-canol yr amrediad y gellir ei gyflawni mewn canol trefi.
- 3.34 Mae'r dadansoddiad o batrymau siopa cymhariaeth presennol yn 2016 yn awgrymu'r ffigurau dwysedd gwerthiannau cyfartalog canlynol ar gyfer y canolfannau yn y Sir a ddangosir yn Nhabl 3.1.

Tabl 3.1: Dwyseddau Gwerthiannau Cyfartalog ar Nwyddau Cymhariaeth yn y Canolfannau Diffiniedig (prisiau 2013)

<b>Canolfan</b>	<b>Dwysedd Gwerthiannau Cyfartalog 2016 (£ y metr sgwâr net)</b>
Caerfyrddin	£3,543
Llanelli	£3,007
Parc Trostre	£5,139
Parc Pemberton	£2,455
Rhydaman	£2,813
Llandeilo	£1,970
Cross Hands	£916
Cydweli	£1,741
Porth Tywyn	£2,467
Sanclêr	£1,795
<b>Cyfartaledd Sir</b>	<b>£3,191 y metr sgwâr</b>

- 3.35 Yn ôl Tabl 3.1, mae'r lefelau masnachu ymhlith cyfleusterau cymhariaeth yn y Sir yn amrywio'n sylweddol o'r naill ardal i'r llall. Dylid ystyried y ffigurau dwysedd gwerthiannau cyfartalog yng nghyd-destun y math o arwynebedd llawr ym mhob ardal. Mae cyfleusterau cymhariaeth ym Mharc Trostre yn llawer uwch na chanol tref Llanelli, ac yn uwch na chanol tref Caerfyrddin, ac maent yn newid cyfartaledd y Sir i ryw raddau. Pe byddai ffigurau Parc Trostre'n cael eu hepgor, dim ond £2,730 y metr sgwâr fyddai cyfartaledd y Sir.
- 3.36 Mae'r dwyseddau trosiant wedi newid yn amlwg ers Astudiaeth Fanwerthu 2009. Er enghraifft, ar yr adeg honno, amcangyfrifwyd bod gan ganol tref Llanelli ddwysedd trosiant o £4,912 y metr sgwâr (wedi'i addasu i brisiau 2013), a bod gan Barc Trostre ddwysedd trosiant o £3,995 y metr sgwâr.
- 3.37 Ar y cyfan, mae cyfleusterau siopa cymhariaeth yn y Sir fel petaent yn masnachu'n foddhaol. Nid oes unrhyw dystiolaeth o 'orfasnachu' yn unrhyw ran o'r Sir.

## **Y Gallu i Ddarparu Lle ar gyfer Arwynebedd Llawn Nwyddau Cyfleus**

### **Cyfrannau Marchnad Cyson**

- 3.38 Mae lefel gyfan y gwariant ar nwyddau cyfleus a ddenir at siopau yn Ardal yr Astudiaeth rhwng 2016 a 2021 (ac eithrio Parth 7 a Phontarddulais sydd y tu hwnt i ffin y Sir) yn cael ei chrynhoi yn Nhabl 8 (Atodiad 2).
- 3.39 Mae Tabl 8 (Atodiad 2) yn tynnu trosiant meincnod arwynebedd llawr presennol o'r gwariant sydd ar gael i gyfrifo'r gwariant dros ben a all fod ar gael ar gyfer datblygiad newydd pellach yn y Sir yn ystod cyfnod y Cynllun. Yn y Sir, mae diffyg gwariant nwyddau cyfleus yn 2016, am fod nifer o ganolfannau'n masnachu islaw lefelau meincnod.
- 3.40 Fodd bynnag, ar gyfer canolfannau unigol, mae'r ffigurau'n amrywio'n sylweddol, a rhai canolfannau'n dangos gofyniad negyddol am arwynebedd llawr ychwanegol yn ystod cyfnod y cynllun a rhai'n dangos galw. Mae hyn yn cael sylw yn yr adran nesaf.

## **Cyfrannau Marchnad wedi'u Cymhwyso**

- 3.41 Yn Nhabl 10 (Atodiad 2) amcangyfrifir cyfrannau marchnad wedi'u cymhwyso yn 2021 ar sail yr ymrwymïadau presennol yng Ngorllewin Cross Hands (8,375 metr sgwâr gros) a Chastell Newydd Emlyn – Castle Motors (Stôr Lidl 1,397 metr sgwâr gros) a Chastell Newydd Emlyn, Lôn Tanerdy (1,426 metr sgwâr gros). Deallir fod peth gwaith cychwynol wedi dechrau ar safle Castle Motors, ond nid yw'r gwaith wedi dechrau ar y naill ymrwymïad na'r llall eto ac mae ychydig o ansicrwydd ynghylch ymrwymïad Sainsbury's i safle Cross Hands ar ôl yr adolygiad o agor eu siopau (a drafodwyd yn gynharach).
- 3.42 Ychwanegwyd yr ymrwymïadau at y trosiant meincnod ar gyfer Parthau 5 ac 8. Mae'r addasiadau yma wedi ei adlewyrchu yn Nhabl 11 (Atodiad 2) sy'n crynhoi y gofyniad am arwynebedd llawr ychwanegol net yn ystod cyfnod y Cynllun.

## **Yr Angen Ansoddol am Arwynebedd Llawr Nwyddau Cyfleus**

- 3.43 Er nad oes achos meintiol cryf dros dwf efallai, dylai'r awdurdod lleol ystyried o hyd a oes angen ansoddol i gynllunio am fwy o arwynebedd llawr nwyddau cyfleus yn y Sir.
- 3.44 Mae'r ddarpariaeth gyfleus bresennol yn brin yn Llandeilo, Llanymddyfri, Castellnewydd Emlyn, Hendy-gwyn ar Daf a Sanclêr.
- 3.45 O'r rhain, ystyrir mai Castellnewydd Emlyn yw'r mwyaf ynysig, ac mai yno mae'r anheddiad a allai elwa fwyaf ar wella'r ddarpariaeth nwyddau cyfleus. Mae yna ddau ymrwymïad am siopïau fwyd newydd yng Nghastellnewydd Emlyn. Mae gan rhain gyfanswm o arwynebedd llawr gros a fyddai'n gwella'r cynnig ansoddol lleol ac yn lleihau colled gwariant, yn enwedig i Chaerfyrddin.

## **Y Gallu i Ddarparu Lle ar gyfer Arwynebedd Llawr Nwyddau Cymhariaeth**

- 3.46 Mae'r arolwg o gartrefi'n awgrymu bod cyfradd gadw'r Sir o ran gwariant nwyddau cymhariaeth yn is nag y mae ar gyfer nwyddau cyfleus. Mae cyfradd gadw gwariant nwyddau cymhariaeth yn is oherwydd cryfder y cyfleusterau nwyddau cymhariaeth cystadleuol mewn awdurdodau cyfagos, yn enwedig Abertawe a Chaerdydd.
- 3.47 Gallai gwelliannau yn y dyfodol i'r ddarpariaeth manwerthu nwyddau cymhariaeth yn y Sir helpu i adfachu ychydig o golled gwariant ychwanegol o ardal yr astudiaeth. Fodd bynnag, bydd datblygiadau mawrion mewn awdurdodau cyfagos yn cyfyngu ar allu cyfleusterau siopa yn y Sir i gynyddu eu cyfran marchnad o wariant. Un strategaeth briodol i Sir Gaerfyrddin ddylai fod cynnal cyfran marchnad bresennol 2015 yn wyneb cystadleuaeth gynyddol y dyfodol, a hynny gan gynnal bywiogrwydd a hyfywedd canolfannau.
- 3.48 Mae'r rhagamcanïadau gallu i fanwerthu yn yr adroddiad hwn yn tybio y gall canolfannau yn Sir Gaerfyrddin gynnal eu cyfran marchnad o wariant nwyddau cymhariaeth yn y dyfodol.
- 3.49 Yn yr Astudiaeth hon, ystyrir yr ymrwymïad diweddar ym Mharc Trostre, sy'n lleihau'r gallu yn Llanelli am weddill cyfnod y CDLI.

- 3.50 Mae'r gwariant nwyddau cymhariaeth sydd ar gael wedi'i ragamcanu ymlaen i 2021 yn seiliedig ar gyfraddau treiddio 2015 (h.y. gan dybio y bydd cyfleusterau manwerthu cymhariaeth yn cynnal eu cyfran marchnad gyfredol) yn Nhablau 5 a 6 yn Atodiad 3, ac wedi'i grynhoi yn Nhabl 7. Disgwylir i gyfanswm y gwariant nwyddau cymhariaeth yn Ardal yr Astudiaeth gynyddu o £499.98 miliwn yn 2016 i £602.56 miliwn yn 2021.
- 3.51 Cymharir y gwariant sydd ar gael yn y dyfodol â'r rhagamcan o drostiant cyfleusterau manwerthu cymhariaeth presennol yn y Sir er mwyn rhoi amcangyfrifon o wariant dros ben, fel y dangosir yn Nhabl 7 (Atodiad 3). Fel y dangosir yn Nhabl 3.1, ni ystyrir bod gan yr un o'r canolfannau drosiannau meincnod gormodol o uchel, ac mae'n briodol trin dwyseddau trosiant presennol fel lefel gydbwysedd ar gyfer anghenion y dyfodol wrth fynd ymlaen.
- 3.52 Yn y tymor hwy, disgwylir i arwynebedd llawr presennol yn y Sir gynyddu ei drostiant meincnod mewn termau real. Mabwysiadir 2% y flwyddyn o gyfradd twf, a chredwn fod y gyfradd hon yn realistig os cyflawnir 3.3% y flwyddyn o gyfradd twf gwariant. Mae'r tueddiadau'n nodi'n hanesyddol y bydd manwerthwyr cymhariaeth yn cyflawni rhywfaint o dwf mewn effeithlonrwydd masnachu. Mae hwn yn digwydd yn sgil gwariant yn tyfu'n gyflymach na darparu arwynebedd llawr newydd a gallu'r manwerthwyr i lyncu cynnydd real yn eu costau drwy gynyddu eu cymhareb trosiant i arwynebedd llawr.
- 3.53 Bydd twf poblogaeth a gwariant yn arwain at warged gwariant nwyddau cymhariaeth ym mhob canol tref yn ystod cyfnod y Cynllun, ond os cynhelir y sefyllfa sydd ohoni o ran cyfrannau marchnad, mae mwyafrif y twf yn canolbwyntio ar Gaerfyrddin a Llanelli. Mae canlyniadau hyn yn cael sylw yn yr adran nesaf.
- 3.54 Ar y cyfan, mae'r rhagamcaniadau arwynebedd llawr yn y Diweddariad Astudiaeth hwn yn llawer is ar gyfer nwyddau cymhariaeth na'r rheini yn astudiaeth 2009 oherwydd effaith y dirywiad economaidd.

## 4.0 **Strategaeth ar gyfer Hwyluso Twf**

- 4.1 Ar ôl asesu ym mha ganolfannau y bydd y gallu i ddarparu lle gwariant i hwyluso arwynebedd llawr manwerthu newydd, ystyrir yn yr Adran hon sut y gellid mynd i'r afael â'r angen meintiol hwnnw drwy'r CDLI a/neu'r broses rheoli datblygiad.

### **Rhagamcaniadau Arwynebedd Llawr**

- 4.2 Mae'r rhagamcaniadau arwynebedd llawr isod yn tybio y gall cyfleusterau siopa newydd yn Sir Gaerfyrddin gynnal eu cyfran marchnad gyfredol o wariant yn ardal yr astudiaeth, gan gydnabod y bydd canolfannau cystadleuol eraill yn gwella yn y dyfodol. Mae nifer o faterion a allai ddylanwadu ar y cwmpas ar gyfer arwynebedd llawr newydd a'r lleoliad priodol i'r datblygiad hwn, fel a ganlyn:
- datblygiadau manwerthu mawr mewn canolfannau cystadleuol;
  - ail-lenwi arwynebedd llawr manwerthu a fu'n wag;
  - argaeledd tir i hwyluso datblygiad newydd;
  - dibynadwyedd rhagamcaniadau gwariant tymor hir;
  - effaith siopa dros y Rhyngrwyd/yn y cartref ar y galw am safleoedd manwerthu;
  - lefel galw gweithredwyr am arwynebedd llawr yn Sir Gaerfyrddin;
  - y tebygolrwydd y bydd cyfran marchnad bresennol Sir Gaerfyrddin o wariant yn newid yn y dyfodol yn sgil cystadleuaeth gynyddol;
  - diffygion ansoddol mewn rhai canolfannau; a'r
  - effaith bosibl y gall datblygiad newydd ei chael ar ganolfannau presennol.
- 4.3 Mae rhagamcaniadau hyd at 2021 yn realistig ac yn seiliedig ar y rhagolygon diweddaraf, sy'n ystyried effeithiau'r dirwasgiad. Mae gwariant dros ben a ragamcanir yn briodoladwy'n bennaf i'r twf a ragamcanir mewn gwariant y pen. Os bydd y twf mewn gwariant yn llai na'r rhagamcaniad hwnnw, bydd y cwmpas ar gyfer lle ychwanegol yn lleihau.
- 4.4 Am y rhesymau hyn, argymhellwn na ddylai unrhyw Adolygiad CDLI geisio gwneud unrhyw ddyraniadau manwerthu sy'n seiliedig ar y gallu i ddarparu lle a ganfyddir ar gyfer y tu hwnt i 2021.
- 4.5 Mae'r asesiad meintiol ac ansoddol yn yr adrannau blaenorol o'r gallu posibl i ddarparu arwynebedd llawr manwerthu newydd yn awgrymu bod rhywfaint o gwmpas am ddatblygiad manwerthu newydd yn Sir Gaerfyrddin mewn rhai safleoedd canol tref. Mae'r adran hon yn archwilio'r gofynion a'r cyfleoedd i hwyluso twf.
- 4.6 Mae'r rhagamcaniadau hyn yn berthnasol i ddefnyddiau manwerthu Dosbarth A1 yn unig. Efallai bydd cwmpas am 20% pellach o arwynebedd llawr y gellir ei lenwi â defnyddiau Dosbarth A2 i A3 a gwasanaethau anfanwerthol Dosbarth A1, ac mae hyn yn cael ei gynnwys yn Nhabl 4.1 isod.



## Hwyluso Twf y Dyfodol

- 4.7 Mae'r ymagwedd ddilyniannol yn awgrymu mai canol y trefi dynodedig a ddylai fod y dewis cyntaf ar gyfer datblygu manwerthu a hamdden. Wrth ystyried y mater pwysig hwn, dylid asesu'r ffactorau canlynol:
- Beth yw ardal leoliadol yr angen y mae'r datblygiad yn ceisio ei gwasanaethu a pha ganolfan bresennol a allai o bosibl fodloni'r ardal o angen a nodwyd?
  - A ydy natur a maint y datblygiad yn debygol o wasanaethu dalgylch eang e.e. rhan fawr o Sir Gaerfyrddin?
  - A oes safle ar gael yn un o'r canolfannau dynodedig, gan gynnwys safleoedd gwag, ac a fydd y safle hwn yn bodloni'r angen a nodwyd?
  - Os oes gan y datblygiad ddalgylch mwy lleol, a oes safle ar gael mewn canolfan leol ac a fydd y safle hwn yn bodloni'r angen a nodwyd?
- 4.8 Dylai pob datblygiad fod yn briodol o ran maint a natur i'r ganolfan lle mae wedi'i leoli.

## Hierarchaeth Manwerthu a Strategaeth ar gyfer Twf

- 4.9 Mae'r CDLI yn atgyfnerthu rôl y prif ganolfannau gan gynnwys Caerfyrddin, Llanelli a Rhydaman/Cross Hands yn gwasanaethu dalgylchoedd ehangach ar gyfer nwyddau cymhariaeth, ond mae hefyd yn hyrwyddo canolfannau llai o faint yn eu rôl o ddarparu amrywiaeth foddhaol o wasanaethau a chyfleusterau stryd fawr i gymunedau lleol, a nwyddau cyfleus yn enwedig.
- 4.10 Lle dangosir y gallu i ddarparu lle ar gyfer arwynebedd llawr nwyddau cyfleus yn benodol, mae'n bwysig ystyried ymhle mae'r man gorau i fodloni'r angen.
- 4.11 Gwneir siopa am nwyddau cyfleus yn rheolaidd (sef 1.2 gwaith yr wythnos ar gyfartaledd ar gyfer prif siopa bwyd). Yn unol â strategaeth y CDLI o ddarparu mynediad boddhaol at nwyddau cyfleus i gymunedau lleol, gallai fod yn briodol ailddosbarthu twf gwariant yn hytrach na chadw'r hierarchaeth manwerthu bresennol fel y mae. Er enghraifft, mae Caerfyrddin yn cadw cyfran uchel iawn (96%) o wariant Parth 1, ond mae hefyd yn denu bron cymaint â hynny eto o wariant o weddill Ardal yr Astudiaeth. Mae'n bosibl y byddai'n well darparu ar gyfer rhywfaint o'r mewnlif hwn o wariant drwy gyfeirio twf yn ôl at yr ardal y daeth ohoni, drwy ddatblygu siopau newydd.
- 4.12 Fodd bynnag, pan ystyrir ymrwymadau presennol, disgwylir diffyg yn y gallu i ddarparu arwynebedd llawr nwyddau cyfleus erbyn 2021 ledled y Sir, a dim ond Caerfyrddin a Chastellnewydd Emlyn â lle dros ben. Er gellid ailddosbarthu rhywfaint o weddill Caerfyrddin i leihau'r golled o aneddiadau llai o faint, prin yw'r cwmpas i wella'r ddarpariaeth nwyddau cyfleus yn yr aneddiadau llai pwysig, er dylid ystyried ceisiadau unigol yn y canolfannau hyn yn ôl eu rhinweddau o hyd.

- 4.13 O ran nwyddau Cymhariaeth, mae Caerfyrddin a Llanelli/Parc Trostre'n cadw lefelau rhesymol o wariant yn wyneb cystadleuaeth o ganolfannau pwysicach yn yr isranbarth fel Abertawe a Chaerdydd.
- 4.14 Fodd bynnag, yn Cross Hands a Rhydaman, nid oes swyddogaeth fanwerthu mor gryf o ran nwyddau cymhariaeth, ac fel Prif Ganolfannau gellid gwella hyn, er byddai hyn yn arwain at aiddosbarthu twf o Gaerfyrddin a/neu Lanelli.

### **Defnyddio'r Stoc Bresennol**

- 4.15 Bydd gan y stoc bresennol o safleoedd ei rhan i'w chwarae mewn hwyluso'r twf a ragamcanir. Mae'r dadansoddiad o'r gallu i fanwerthu yn yr adroddiad hwn yn tybio y gall arwynebedd llawr manwerthu nwyddau cymhariaeth presennol, ar gyfartaledd, gynyddu ei ddwyseddau arwynebedd llawr gwerthiannau i drosiant. Ar gyfer nwyddau cymhariaeth, tybir 2% y flwyddyn o gyfradd twf ar ôl 2013 yn unol â'r 3.3% y flwyddyn o gyfradd twf gwariant. Mae mabwysiadu'r cyfraddau twf hyn yn ddull cytbwys. Tybir na fydd unrhyw dwf mewn effeithlonrwydd trosiant nwyddau cyfleus, oherwydd twf isel a thuaddiadau'r gorffennol. Mae'r rhagamcaniadau arwynebedd llawr yn adlewyrchu'r tybiaethau hyn. Yn ogystal â'r twf mewn dwyseddau gwerthiannau, gallai siopau gwag helpu i hwyluso twf y dyfodol.
- 4.16 Mae gan ganol tref Llanelli 17% o gyfradd wagle o ran unedau, ond dim ond 13% o ran arwynebedd llawr (Ffynhonnell: Goad). Serch hynny, gallai'r 10,560 metr sgwâr o arwynebedd llawr gwag presennol leihau i 5,000 metr sgwâr (6%) ac felly gellid ail-lenwi 5,560 metr sgwâr o arwynebedd llawr gwag yn rhan o strategaeth i hwyluso twf y dyfodol.
- 4.17 Y gyfradd wagle yng Nghaerfyrddin yw 10.8% yn ôl uned a 7% yn ôl arwynebedd llawr (Ffynhonnell: Goad). Eto, argymhellwn y gellid lleihau'r arwynebedd llawr gwag i 5,000 metr sgwâr (6%) yng Nghaerfyrddin ac felly gellid ail-lenwi 930 metr sgwâr o arwynebedd llawr gwag yn rhan o strategaeth i hwyluso twf y dyfodol.
- 4.18 Yn Rhydaman, y gyfradd wagle yw 8% yn ôl uned a 6% yn ôl arwynebedd llawr (ffynhonnell: Goad). Ystyriwn mai prin yw'r cwmpas i leihau'r gyfradd wagle hon drwy hwyluso twf y dyfodol, o ystyried bod rhyw lefel o wagle yn briodol i ganiatáu ar gyfer newid safleoedd.
- 4.19 Mae gan Landeilo gyfradd wagle o 10% yn ôl uned a 7.4% yn ôl arwynebedd llawr (ffynhonnell: Goad). Pe byddai'r arwynebedd llawr gwag (530 metr sgwâr) yn cael ei leihau i 6% o arwynebedd llawr, gallai 100 metr sgwâr o arwynebedd llawr gwag gael ei ail-lenwi yn rhan o strategaeth i hwyluso twf y dyfodol.
- 4.20 Os gellir lleihau unedau gwag yn y modd hwn, byddai'r rhagamcaniad arwynebedd llawr manwerthu cyffredinol hyd at 2021 yn lleihau. Yn Nhabl 4.,1 isod crynhoir y gofynion arwynebedd llawr yn ôl canolfan gan ystyried cynnwys lle A2 ac A3 a lleihau cyfraddau gwagle. Mae'r rhagamcaniadau hyn yn ystyried ymrwymadau presennol, ond nid ydynt yn ceisio newid y cyfrannau marchnad presennol ymhellach.

Tabl 4.1: Gofynion arwynebedd llawr yn ôl canolfan, 2021 (metr sgwâr gros)

<b>Canolfan</b>	<b>A1 Cyfleus</b>	<b>A1 Cymhariaeth</b>	<b>A2-A3</b>	<b>Gwag</b>	<b>Cyfanswm</b>
Caerfyrddin	724	4,866	1,169	-930	<b>5,829</b>
Llanelli/Parc Trostre/Parc Manwerthu Pemberton		2,835	567	-5,560	<b>0</b>
Rhydaman		651	130	-	<b>781</b>
Llandeilo/Llanymddyfri		240	48	-100	<b>188</b>
Cross Hands		497	99	-	<b>596</b>
Castellnewydd Emlyn		328	91	-	<b>419</b>
Hendy-gwyn ar Daf/Sanclêr		158	32	-	<b>190</b>
Porth Tywyn/Cydweli		78	16	-	<b>94</b>

- 4.21 Y flaenoriaeth tymor byr ar ôl y dirwasgiad ddylai fod ail-lenwi arwynebedd llawr gwag, ond ni ddylai hyn atal buddsoddiad mewn lleoliadau canolfan manwerthu priodol mewn trefi a phentrefi.
- 4.22 Fodd bynnag, gall fod anawsterau wrth geisio ail-lenwi unedau gwag sy'n adeiladau rhestredig neu sydd mewn ardal gadwraeth, oherwydd y gorbenion cysylltiedig. Mae adeiladau hŷn yn llai effeithlon eu cynllun nag unedau manwerthu modern. Efallai bydd y Cyngor am gyflwyno mesurau i gynorthwyo i ail-lenwi unedau gwag, a allai gynnwys grantiau gwella siopau neu ardrethi busnes gostyngedig, wedi'u cymorthdaluo o bosibl gan Gytundebau adran 106 sy'n gysylltiedig â datblygiadau manwerthu newydd.

## 5.0 **Casgliadau**

- 5.1 Yn yr adroddiad hwn, diweddarir yr asesiad o anghenion ledled y Sir ar gyfer datblygiad manwerthu yn Sir Gaerfyrddin yn ystod cyfnod y CDLI. Cafwyd nifer o newidiadau sydd wedi effeithio ar y rhagamcaniadau o ran y gallu i ddarparu arwynebedd llawr manwerthu, twf gwariant is yn ystod y dirwasgiad, llai o dwf wedi'i ragweld mewn gwariant yn y dyfodol a gwariant sy'n gyfrannol uwch drwy fathau arbennig o fasnachu. Mae'r newidiadau hyn wedi'u hasesu ac mae prif gasgliadau'r dadansoddiad yn yr astudiaeth hon wedi'u crynhoi isod.

### **Nwyddau Cyfleus**

- 5.2 Mae'n debyg bod arferion siopa yn Sir Gaerfyrddin wedi newid yn ystod y 6 blynedd ddiwethaf, a defnyddwyr yn newid o siopau fformat mawr y 'pedwar mawr' o ran manwerthwyr y genedl, i siopau llai o faint y manwerthwyr disgownt dwfn, Aldi a Lidl.
- 5.3 O ran maint, mae digon o ddarpariaeth ledled y sir ar gyfer arwynebedd llawr nwyddau cyfleus, ond o ystyried y fasnach sylweddol sydd ynghlwm wrth y manwerthwyr disgownt ar hyn o bryd, gallai fod cwmpas i estyn y siopau presennol hyn neu gael siopau disgownt newydd mewn ardaloedd lle mae'r ddarpariaeth bresennol yn brin.
- 5.4 Nodwyd ychydig o allu i ddarparu lle yng Nghaerfyrddin, ond am fod darpariaeth ansoddol dda yn y dref yn barod, mae'n bosibl y gellid darparu'n well ar gyfer y gallu hwn drwy ei gyfeirio'n ôl at ei darddiad.
- 5.5 Mae ymrwymadau presennol yn Cross Hands a Chastellnewydd Emlyn yn debygol o fodloni'r angen meintiol yn yr ardaloedd hyn.

### **Nwyddau Cymhariaeth**

- 5.6 Mae rhagamcaniadau gwariant ar gyfer nwyddau cymhariaeth wedi lleihau ers astudiaeth 2009.
- 5.7 Bydd gofynion arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cymhariaeth yn yr holl brif ganolfannau a'r canolfannau llai o faint.
- 5.8 Os cynhelir y sefyllfa sydd ohoni, yng Nghaerfyrddin y bydd y gallu mwyaf i gael datblygiad manwerthu pellach. Gellir darparu ar gyfer llawer o dwf Llanelli drwy ail-lenwi arwynebedd llawr gwag a thrwy ymrwymadau presennol. Mae Cross Hands a Rhydaman yn is ar yr hierarchaeth manwerthu na'r Prif Ganolfannau eraill yng Nghaerfyrddin a Llanelli, a byddai'n dderbyniol cyfeirio rhywfaint o'r gallu yng Nghaerfyrddin at y naill neu'r llall o'r canolfannau hyn.