

# Eiddo masnachol: Dadansoddiad o'r farchnad ac ymyriadau posibl

## Nodyn ategol gan ystyried argyfwng Covid-19

### Rhagymadrodd

Yn 2019 comisiynodd Llywodraeth Cymru SQW i gynnal adolygiad o'r farchnad eiddo masnachol yng Nghymru, gan nodi ystod o ymyriadau a allai gynorthwyo i gefnogi'r strategaeth a amlinellir yn y *Cynllun Gweithredu ar yr Economi*.

Cwblhawyd yr adroddiad terfynol ychydig cyn i'r argyfwng Covid-19 darfu'n sylweddol ar bob agwedd ar fywyd economaidd. Ymatebodd Llywodraethau Cymru a'r DU yn gyflym i'r angen i gefnogi busnesau a swyddi yn ystod yr argyfwng, a dros y 12-18 mis nesaf bydd polisi'n canolbwyntio'n bennaf ar 'adferiad economaidd', mwy na thebyg gyda lefelau uchel parhaus o ymyrraeth y sector cyhoeddus.

Bydd gan hyn oblygiadau ar gyfer gweithgareddau eiddo masnachol Llywodraeth Cymru. Er bod y sefyllfa yn yr hirdymor yn ansicr, mae'r nodyn hwn yn cynnig syniadaeth gynnar ar effaith bosibl yr argyfwng ar y galw, y cyflenwad ac ymyrraeth, a gellir ei ddatblygu ymhellach dros y misoedd nesaf.

### Y rhagolygon economaidd

- **Ar y cyfan, mae'r economi yn wynebu crebachiad mawr eleni.** Mae 'senario cyfeirio' y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol (OBR) yn rhagweld gostyngiad gwerth 13% mewn cynnyrch domestig gros yn y DU yn 2020 (er bod rhagolygon yn amrywio'n sylweddol)<sup>1</sup>. Gan edrych i'r dyfodol, mae'r OBR yn rhagweld adlam llym yn 2021 – ond mae perygl cryf y gallai'r adferiad fod yn llai ac yn fwy estynedig, gyda diweithdra'n debygol o barhau'n gymharol uchel y tu hwnt i ddychweliad at dwf cynhyrchu<sup>2</sup>.
- **Mae sectorau sy'n creu galw am ofod 'Dosbarth B' yn debygol o fod rhywfaint yn fwy gwydn na'r economi yn gyffredinol,** o leiaf yn y tymor byr. Mae pen trymaf yr effaith uniongyrchol wedi cael ei hysgwyddo gan y sectorau y bu'n rhaid iddynt 'gau i lawr', megis lletygarwch, twristiaeth, hamdden a'r celfyddydau a manwerthu nad sy'n fwyd, gyda cholled cynnyrch mwy cymedrol mewn sectorau sy'n draddodiadol wedi'u lleoli'n fwy mewn swyddfeydd, megis cyllid ac yswiriant, gwasanaethau proffesiynol a TG.
- **Fodd bynnag, gallai maint y dirywiad arwain at newidiadau strwythurol yn economi Cymru.** Am nawr, mae colli swyddi wedi'i liniaru gan y Cynllun Cadw Swyddi drwy gyfnod y

Coronafeirws a mesurau eraill (er i'r nifer cyffredinol sy'n hawlio yng Nghymru godi gan 73% rhwng misoedd Mawrth ac Ebrill). Ond mae diswyddiadau tebygol yn y sector hedfanaeth<sup>3</sup> yn awgrymu'r posibilrwydd ar gyfer newidiadau tymor hwy, yn cynnwys mewn diwydiannau 'gwerth uwch'. Yn cydbwysu hyn, gallai'r argyfwng arwain at gyfleodd ar gyfer twf hirdymor mewn technolegau iechyd a meddygol (lle mae gan Gymru bresenoldeb cryf) a gwasanaethau ar-lein a digidol.

- **Gallai fod mwy o alw am gynhyrchu'n lleol a chadwyni cyflenwi byrrach** er mwyn cefnogi gwytnwch economaidd. Trafodwyd hyn yn eang, er mai prin yw'r dystiolaeth hyd yma – ac mae angen ystyried yn ofalus yr effaith net ar economi Cymru (o gofio pwysigrwydd diwydiannau allforio).

## Effeithiau posibl ar y farchnad swyddfeydd

- **Gallai profiad o weithio gartref gyflymu tuedd tuag at weithio mwy o bell a defnydd hyblyg o ofod swyddfeydd.** Dangosodd arolwg Lambert Smith Hampton o weithwyr swyddfa yn ystod y cyfyngiadau symud, er bod y mwyafrif o'r rheini y mae rheidrwydd arnynt nawr i weithio gartref heb wneud hynny fawr ddim neu erioed yn y gorffennol, roedd y mwyafrif yn rhagweld y byddant yn gweithio gartref am o leiaf ychydig ddyddiau'r wythnos unwaith bod yr argyfwng wedi tawelu<sup>4</sup>. Ar yr un pryd, lle mae cynhyrchiant wedi'i gynnal er gwaethaf (neu efallai oherwydd) mwy o weithio o bell, efallai y bydd cyflogwyr yn fwy parod i groesawu hyblygrwydd yn y dyfodol. Fodd bynnag, mae rhyngweithio cymdeithasol a rhwydweithio'n parhau'n elfen bwysig - gan efallai atgyfnerthu tuedd i weithleoedd sefydlog, traddodiadol weithredu fel 'hybiau' mwy hyblyg yn y dyfodol, wedi'u cyfuno gyda gweithio gartref a gweithio'n lleol.
- **Gallai fod cyfleodd ar gyfer gweithleoedd mwy hyblyg, yn agosach at adref.** Nododd yr adroddiad *Dadansoddiad o'r Farchnad ac Ymyriadau Posibl* alw uchel ac eang am ofod gwaith hyblyg wedi'i reoli, hyd yn oed mewn lleoliadau lle bo galw confensiynol am swyddfeydd yn wan iawn. Gallai tuedd cymdeithasol tuag ar deithiau cymudo byrrach a chydbwysedd sydd wedi newid rhwng gweithio gartref a gweithio o'r swyddfa arwain at fwy o alw am lety mewn lleoliadau maestrefol a threfi llai - gan o bosibl gynorthwyo i gefnogi amcanion Llywodraeth Cymru o "*well swyddi yn agosach i gartref*", yn ogystal â chynaliadwyedd amgylcheddol. Mae Oxford Innovation, prif ddarparwr gofod canolfannau arloesedd yn Lloegr, yn sôn am gynnydd yn nifer yr ymholiadau yn ystod cyfnod diweddarach y cyfyngiadau symud, gan fusnesau llai a chwmnïau corfforaethol mawr yn ceisio sefydlu hybiau mwy lleol, sydd o bosibl yn adlewyrchu galw am lety mwy 'datganoledig'.
- **Cyfngedig fu'r dadansoddiad o farchnadoedd swyddfeydd lleol ers dechrau'r argyfwng,** ac nid yw peth o'r tueddiadau posibl sydd wedi'u trafod wedi i'w gweld eto yn y data. Yng **Nghaerdydd**, mae Savills yn parhau'n ffyddiog ynglŷn â rhagolygon y farchnad, gan nodi galw uchel am gyflenwad cyfyngedig o swyddfeydd Gradd A: "*Wrth i ni symud i 2021, bydd y galw yn debygol o fod yn uwch na'r cyflenwad o swyddfeydd addas, gan ddangos yr angen am ragor o ddatblygu tybiannol yng Nghaerdydd*"<sup>5</sup>. Fodd bynnag, bydd hyn yn amlwg yn ddibynnol ar

ganlyniadau economaidd ehangach y dirywiad a hyd y broses adfer. Mewn mannau eraill, mae angen mwy o ymchwil.

## Effeithiau posibl ar y farchnad ddiwydiannol

- **Efallai yr effeithir llai ar y galw diwydiannol gan yr argyfwng ei hun:** nid yw gweithio gartref ar y cyfan yn ddewis, ac mae llawer o'r sector cynhyrchu wedi parhau i weithio drwy gydol y cyfyngiadau symud, er y bydd hyn yn dibynnu ar y math o broses gynhyrchu a'r cyfleoedd i gynnal amodau gweithio diogel. Mae Savills yn adrodd am effaith niwtral ar y cyfan ar y galw diwydiannol<sup>6</sup> (a dylid nodi bod angen ystyried unrhyw leihad yn y galw yng nghydestun cyflenwad diwydiannol cyfyngedig iawn).
- **Dros y tymor hwy, gallai 'aiddosbarthu' gael effaith gadarnhaol ar y galw.** Gallai hyn gynnwys dyhead gan weithgynhyrchwyr i feithrin gwytnwch ar draws y gadwyn gyflenwi drwy sicrhau dosbarthiad ehangach o allu cynhyrchu, a allai fod o fudd i Gymru o gofio'i chryfderau presennol ym maes gweithgynhyrchu.
- **Fodd bynnag, gallai'r amharu a'r ansicrwydd leihau ymhellach y rhagolygon ar gyfer twf mewn cyflenwi heb ymyrraeth.** Nododd adroddiad *Dadansoddiad o'r Farchnad ac Ymyriadau Posibl* bod darparu stoc ddiwydiannol newydd ar draws llawer o Gymru yn anhyfyw, er gwaethaf tystiolaeth o alw cryf ac, yn y rhan fwyaf o achosion, cyflenwad cyfyngedig. Mae rhagor o ansicrwydd yn debygol o ddwysáu hyn.

## Goblygiadau posibl ar gyfer ymyrraeth Llywodraeth Cymru

- **Ar y cyfan, mae'r sail resymegol ganolog ar gyfer ymyrraeth Llywodraeth Cymru yn y farchnad eiddo masnachol yn parhau'n gryf, ac mae'n debygol o gael ei hatgyfnerthu gan yr argyfwng presennol,** yn arbennig mewn amgylchiadau o ansicrwydd eang. Fodd bynnag, wrth i'r economi symud tuag at adferiad, bydd angen rôl fwy ar gyfer y sector cyhoeddus na fyddai efallai wedi'i rhagweld pan baratowyd adroddiad *Dadansoddiad o'r Farchnad ac Ymyriadau Posibl*, yn cynnwys drwy gefnogaeth uniongyrchol ar gyfer cyflogaeth ac efallai mwy o gymorth gwladol i ddiwydiant. Bydd darpariaeth eiddo masnachol priodol yn rhan bwysig o'r gymysgedd a bydd angen ei adlewyrchu yn hyn.
- **Gallai fod newid sylfaenol yn y galw am swyddfeydd,** o ran y math o ofod llawr a'r lleoliadau a ffafrir, a bydd angen meddwl yn ofalus amdanynt. Mae rhai o'r rhain yn cael eu rhagfynegi yn yr adroddiad *Dadansoddiad o'r Farchnad ac Ymyriadau Posibl*, sy'n cynnig canolbwyntio ar nifer fechan o leoliadau ac yn amlygu'r cynnydd mewn galw am ofod llawr hyblyg.
- **Gallai fod rôl gryfach ar gyfer ymyrraeth eiddo masnachol er mwyn cefnogi arallgyfeirio economaidd.** Yn y tymor byr, bydd y rhannau hynny o Gymru sy'n ddibynnol iawn ar economi ymwelwyr (megis Gwynedd ac Ynys Môn) yn gweld crebachiad llym iawn. Bydd y sector twristiaeth yn dychwelyd yn y pen draw wrth i'r argyfwng leihau, ond mae sicrhau'r gallu ar gyfer ystod fwy amrywiol o gyfleoedd cyflogaeth yn debygol o fod yn bwysig fel rhan o strategaeth wytnwch tymor hwy.

---

<sup>1</sup> Ystod senarios cynnyrch domestig gros ar gyfer amrediad 2020 o -6.5% (IMF) i -14% (Banc Lloegr). PwC (4 Mehefin), *Covid-19 UK Economic Update* (<https://www.pwc.co.uk/services/economics-policy/insights/uk-economic-update-covid-19.html>)

<sup>2</sup> Sefydliad Bevan (Mai 2020), *Where Next for the Welsh Economy?*, p.3 (<https://www.bevanfoundation.org/wp-content/uploads/2020/05/Economy-Briefing-Final.pdf>)

<sup>3</sup> Er enghraifft, mae diswyddiadau posibl wedi cael eu cyhoeddi gan Airbus (Glannau Dyfrdwy), GE Aviation (Nantgarw), British Airways (Coed-duon) a Safran (Cwmbrân)

<sup>4</sup> Lambert Smith Hampton (20 Mai 2020), *Rethinking your Office Requirement?* (<https://www.lsh.co.uk/covid-19/rethinking-your-office-requirement?listing=true>)

<sup>5</sup> Savills (2 Mehefin 2020), *Spotlight: Cardiff Offices* ([https://www.savills.co.uk/research\\_articles/229130/300445-0](https://www.savills.co.uk/research_articles/229130/300445-0))

<sup>6</sup> Ymchwil Savills (Mai 2020), *The impact of Covid-19 on real estate* (<https://www.savills.com/impacts/market-trends/the-impact-of-covid-19-on-real-estate.html>)