Rhif Ymchwil Cymdeithasol: 38/2025

Dyddiad cyhoeddi: 01/05/2025

Llenwi'r bylchau: deall sut mae busnesau bach yn dod o hyd i eiddo yng nghanol trefi Cymru

Mae'r ddogfen yma hefyd ar gael yn Saesneg.

This document is also available in English.

© Hawlfraint y Goron
ISBN Digidol 978-1-83715-636-8

Llenwi'r bylchau: deall sut mae busnesau bach yn dod o hyd i eiddo yng nghanol trefi Cymru

Y Ganolfan Strategaethau Economaidd Lleol (CLES)

Adroddiad Ymchwil Llawn: Power, H., Evans, S., Millthorne, L., a Rouse, L. (2025). *Llenwi'r bylchau: deall sut mae busnesau bach yn dod o hyd i eiddo yng nghanol trefi Cymru.* Caerdydd: Llywodraeth Cymru, adroddiad GSR rhif 38/2025.
Ar gael yn: https://www.llyw.cymru/llenwir-bylchau-deall-sut-mae-busnesau-bach-yn-dod-o-hyd-i-eiddo-yng-nghanol-trefi-cymru

Barn yr ymchwilydd yw'r farn a fynegir yn yr adroddiad hwn ac nid o reidrwydd barn Llywodraeth Cymru

Am fwy o wybodaeth, cysylltwch â:
Benjamin Lewis
Is-adran Ymchwil Gymdeithasol a Gwybodaeth
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ
Ffôn: 03000257438
E-bost: TimYmchwilTai@llyw.cymru

Tabl cynnwys

Tabl cynnwys 1
Rhestr o ffigurau/tablau 2
Rhestr termau 3
1. Cyflwyniad a chyd-destun polisi 6
2. Methodoleg 12
3. Canfyddiadau 14
4. Prif Ganfyddiadau 33
5. Argymhellion 36
Atodiad A: Cyfweleion a chrynodeb o brif lwybrau ymholi’r cyfweliadau 38
Atodiad B: Arolwg busnesau bach 42
Atodiad C: Gwasanaethau cymorth 57

Rhestr o ffigurau/tablau

Ffigur 1: Statws chwilio am safle a adroddwyd gan ymatebwyr busnesau bach 14
Ffigur 2: Lleoliad a ffefrir ymhlith y busnesau bach a arolygwyd 15
Ffigur 3: Math o safle yr oedd y busnesau bach a arolygwyd yn chwilio amdano 16
Ffigur 4: Hyd chwilio am safle busnes..17
Ffigur 5: Ffynonellau gwybodaeth a ddefnyddiwyd i helpu i ddod o hyd i eiddo...................18
Ffigur 6: Ystyriaethau wrth ddod o hyd i safle ymhlith y busnesau bach a arolygwyd, rancio cymedrig (8, pwysicaf, 1, lleiaf pwysig) 20
Ffigur 7: Ffactorau sy'n effeithio ar allu busnesau i ddod o hyd i safle: busnesau sydd wedi adleoli'n ddiweddar..23
Ffigur 8: Ffactorau sy'n effeithio ar allu busnesau i ddod o hyd i safle: busnesau sy'n chwilio am safle ar hyn o bryd..23
Ffigur 9: Ffactorau sy'n effeithio ar allu busnesau i ddod o hyd i safle: busnesau nad ydynt yn chwilio am safle ar hyn o bryd 24

Tabl 1: Ymwybyddiaeth o gymorth allanol (anariannol) a cheisio amdano yn ystod y cyfnod dod o hyd i safle 27
Tabl 2: Ymwybyddiaeth o gymorth ariannol a cheisio amdano yn ystod y cyfnod dod o hyd i safle 29

Rhestr termau

Ardal Gwella Busnes (AGB)

Mae Ardal Gwella Busnes (AGB) yn y DU yn bartneriaeth o fusnesau lleol sy'n gweithio gyda'i gilydd i wella eu hardal fasnachu. Mae AGB yn cael eu hariannu gan ardoll ar dalwyr ardrethi busnes, ac mae'r arian yn cael ei wario ar brosiectau sydd o fudd i'r busnesau lleol.

Busnes Cymru

Mae Busnes Cymru yn wasanaeth a ariennir gan Lywodraeth Cymru, sy'n cefnogi twf cynaliadwy Mentrau Bach a Chanolig ledled Cymru trwy gynnig mynediad at wybodaeth, arweiniad a chymorth busnes.

Y Ganolfan Strategaethau Economaidd Lleol (CLES)

CLES yw'r sefydliad cenedlaethol ar gyfer economïau lleol. Rydym yn elusen annibynnol, sy'n gweithio tuag at ddyfodol lle mae economïau lleol o fudd i bobl, lleoedd a’r blaned.

Cronfa Cymunedau’r Arfordir

Mae Cronfa Cymunedau’r Arfordir yn cael ei hariannu'n llawn gan Lywodraeth Cymru ac mae'n annog datblygiad economaidd cymunedau arfordirol yng Nghymru trwy ddyfarnu cyllid i greu twf economaidd a swyddi cynaliadwy.

Cymraeg 2050 Gweledigaeth ar gyfer y Gweithle

Mae Strategaeth Cymraeg 2050 yn nodi dull hirdymor Llywodraeth Cymru o gyrraedd y targed o filiwn o siaradwyr erbyn 2050.

Banc Datblygu Cymru

Mae Banc Datblygu Cymru yn darparu cymorth ariannol i fusnesau Cymru. Mae hyn yn cynnwys benthyciadau i ddechrau, cryfhau a thyfu a buddsoddiadau ecwiti ar gyfer busnesau sefydledig.

Hybiau Menter

Roedd Hybiau Menter Llywodraeth Cymru yn rhwydwaith o leoliadau ledled Cymru a oedd yn darparu cymorth i fusnesau. Roedd yr hybiau yn helpu busnesau i dyfu a chreu swyddi. Nid yw'r Hybiau Menter bellach yn rhan o'r dirwedd cefnogi menter.

Defnydd yn y cyfamser

Defnydd yn y cyfamser yw’r defnydd dros dro o fannau gwag neu a danddefnyddir at ddiben cymdeithasol buddiol. Gellir ei ddefnyddio mewn mannau cyhoeddus neu breifat, megis canol trefi, mannau gwyrdd neu safleoedd tir llwyd.

Eiddo gwag parhaus

Eiddo masnachol sydd wedi bod yn wag am fwy na thair blynedd.

Man Dros dro

Man neu siop dros dro yw'r term a roddir i siop neu fan masnachu sy'n fwriadol dros dro. Mae'n siop sy'n bodoli dros dro am gyfnod cyfyngedig o amser i gyflawni nod penodol.

Y Rhaglen Lywodraethu (YRhL)

Mae Rhaglen Lywodraethu Llywodraeth Cymru (YRhL) yn nodi ei hymrwymiadau ar gyfer cyflawni yn ystod tymor presennol y Senedd.

Busnes Cymdeithasol Cymru/Cwmpas

Busnes Cymdeithasol Cymru yw gwasanaeth cynghori busnes arbenigol Llywodraeth Cymru sy'n canolbwyntio ar sefydlu a chefnogi mentrau cymdeithasol. Mae'r gwasanaeth yn cael ei ddarparu gan bartneriaeth o asiantaethau cymorth busnes y trydydd sector, dan arweiniad Cwmpas.

Yr economi sylfaenol

Mae'r economi sylfaenol yn cynnwys y sectorau hynny sy'n darparu'r nwyddau a'r gwasanaethau bob dydd sy'n hanfodol i fywydau pobl. Mae'r rhain yn cynnwys gwasanaethau gofal ac iechyd, bwyd a thai.

Datganiad Sefyllfa Canol Trefi

Mae datganiad sefyllfa Llywodraeth Cymru ('Canol Trefi') yn manylu ar gyfres o gamau gweithredu a gweithgareddau i gefnogi'r 'Polisi Canol Tref yn Gyntaf'.

Rhaglen Trawsnewid Trefi/ Grant Creu Lleoedd

Mae'r rhaglen Trawsnewid Trefi yn fenter gan Lywodraeth Cymru sy'n darparu cymorth ariannol i brosiectau wella canol trefi.

Mae Grant Creu Lleoedd Trawsnewid Trefi yn darparu cyllid cyfalaf i fusnesau lleol, mentrau cymdeithasol a chyrff cyhoeddus i alluogi rhaglen gymorth eang a hyblyg ar gyfer ystod eang o brosiectau a all helpu i adfywio canol trefi.

Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol

Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol yn ei gwneud yn ofynnol i gyrff cyhoeddus yng Nghymru feddwl am effaith hirdymor eu penderfyniadau, gweithio'n well gyda phobl, cymunedau a'i gilydd, ac atal problemau parhaus megis tlodi, anghydraddoldebau iechyd a newid hinsawdd.

1. Cyflwyniad a chyd-destun polisi

1.1 O fewn y Rhaglen Lywodraethu (YRhL) wedi'i diweddaru[1], amlinellodd Llywodraeth Cymru eu hymrwymiad i 'helpu busnesau bach i symud i siopau gwag.'

1.2 Mae Llywodraeth Cymru wedi comisiynu'r Ganolfan Strategaethau Economaidd Lleol (CLES) i gynnal ymchwil ar elfen bwysig o iechyd canol trefi: gallu busnesau bach i gael mynediad at eiddo gwag.

Ynglŷn â'r adroddiad hwn

1.3 Mae'r adroddiad hwn yn grynodeb o ganfyddiadau ymchwil a luniwyd i gael dealltwriaeth ddyfnach o sut mae busnesau bach yng Nghymru yn mynd ati i ddod o hyd i safle busnes, pa faterion neu rwystrau y maent yn dod ar eu traws wrth geisio cael mynediad at siopau a safleoedd gwag canol tref, a pha gymorth neu gefnogaeth a ddefnyddir neu y mae angen ei ddatblygu i helpu busnesau bach i gael mynediad at eiddo gwag ar y stryd fawr ac yn y pen draw i leihau'r nifer o eiddo gwag.

1.4 Cyflwynir yr adroddiad hwn mewn pedair adran. Yn yr adran hon – cyflwyniad a chyd-destun polisi – rydym yn nodi pwysigrwydd gallu busnesau bach i gael mynediad at eiddo canol trefi yng nghyd-destun blaenoriaethau polisi Llywodraeth Cymru.

1.5 Yn adran dau rydym yn darparu manylion y fethodoleg a ddefnyddiwyd ar gyfer yr ymchwil hon.

1.6 Yn adran tri, rydym yn cyflwyno ein canfyddiadau ar:

- Leoliadau a mathau o safleoedd newydd a ffefrir gan fusnesau bach yng Nghymru

- Y prosesau a ddefnyddir gan fusnesau bach yng Nghymru i ddod o hyd i safleoedd newydd, gan gynnwys manylion rhai o'r rhwystrau y maent yn dod ar eu traws (eiddo gwag 'ffug' a chost)

[1] Llywodraeth Cymru. (2021). Rhaglen Lywodraethu Llywodraeth Cymru.

- Y gwasanaethau cymorth y mae busnesau bach yn dod ar eu traws ac yn eu defnyddio wrth ddod o hyd i safleoedd newydd ac, yn benodol, rôl awdurdodau lleol wrth ddarparu cymorth

1.7 Yn adran pedwar, rydym yn amlinellu ein prif ganfyddiadau o'r ymchwil, gyda thrafodaeth fer ar eu goblygiadau ac argymhellion am sut y gallai Llywodraeth Cymru gefnogi eu datrys lle bo hynny'n addas.

Cyd-destun polisi

Eiddo gwag canol tref yng Nghymru

1.8 Yng Nghyfrifiad 2021 roedd 56% o boblogaeth Cymru yn byw mewn trefi neu ddinasoedd sydd â phoblogaeth sy'n fwy na 10,000 ac, yn 2023, roedd y sector manwerthu yn cyflogi 118,000 o bobl yng Nghymru, y trydydd sector mwyaf o ran cyflogaeth a chyfrannodd 5.6% o GYC i'r economi – cyfran fwy nag yn yr Alban a phob rhanbarth ond un yn Lloegr[2] [3] . Ni all fod fawr o amheuaeth, yna, bod iechyd canol trefi a dinasoedd yn ganolog i les cymunedau Cymru.

1.9 Ond eto mae'r data diweddaraf yn dangos bod un o bob chwe siop Cymru yn wag, a chanfu ymchwil a wnaed yn 2021 fod gan Gasnewydd fwy o unedau gwag nag unrhyw ddinas arall yn y DU.[4] [5]

1.10 Mae eiddo gwag parhaus – eiddo sydd wedi bod yn wag am fwy na thair blynedd – yn destun pryder penodol yng nghanol trefi. Mae gan Gymru'r bedwaredd gyfradd uchaf o eiddo gwag parhaus ymhlith holl ranbarthau'r DU, gyda data 2023 yn dangos cyfradd o 7.7%.[6]

1.11 Mae Datganiad Sefyllfa Canol Trefi Llywodraeth Cymru yn amlinellu'r prif heriau sy'n wynebu canol trefi a chyfres o gamau cenedlaethol i'w cymryd ar draws y

---

[2] StatsCymru (2024) Gwerth Ychwanegol Crynswth yng Nghymru yn ôl diwydiant.

[3] Llywodraeth Cymru. (2023). Datganiad Sefyllfa Canol Trefi.

[4] Consortiwm Manwerthu Cymru. (2023). The Cost Crunch: A Budget to Support Consumers, Communities and Business.

[5] Centre for Cities. (2022). Cities Outlook 2022.

[6] Craig et al. (2023). Community-powered high streets: how community businesses will build town centres fit for the future.

Llywodraeth a sefydliadau rhanddeiliaid eraill i fynd i'r afael â'r materion cymhleth hyn.[7]

1.12 Cyhoeddwyd y Datganiad Sefyllfa, ynghyd â Datganiad Ysgrifenedig ar 2 Mai 2023 a chyflwynodd y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol Ddatganiad Llafar yn y Cyfarfod Llawn ar 3 Rhagfyr 2024 gan ddiweddaru ar fwrw ymlaen â'r camau gweithredu.

1.13 Mae'r Rhaglen Lywodraethu bresennol yn amlinellu sawl ymrwymiad sy'n berthnasol i ganol trefi a rhoddir blaenoriaeth i'w hadfywio fel canolfannau llewyrchus o weithgarwch, gyda chanolbwynt penodol ar fynd i'r afael ag eiddo gwag.[8]

1.14 Mae'r rhaglen Trawsnewid Trefi, a lansiwyd yn 2020, yn becyn cymorth cydgysylltiedig, sy'n darparu buddsoddiad adfywio craidd Llywodraeth Cymru yng nghanol trefi.

1.15 Mae'n annog trefi defnydd cymysg fel lleoedd i ymweld â nhw ac i fyw, gweithio, ac aros ynddynt. Mae un o brif elfennau'r gweithgaredd 'creu lleoedd' hwn yn cynnwys cyfranogiad cymunedol cryf, llesiant, gwella mannau presennol a chynnal eu hunaniaeth unigryw.

1.16 Mae'n pwysleisio adfywio economaidd, cynaliadwyedd amgylcheddol a llesiant cymunedol gyda nifer o feysydd gweithgaredd, gan gynnwys:

- Cyllid strategol i gefnogi'r gwaith o gyflawni prosiectau penodol mwy o faint dan arweiniad awdurdod lleol lle mae angen grant mwy na £250,000.

- Grantiau Creu Lleoedd i gefnogi amrywiaeth o gamau gweithredu yng nghanol trefi, gan gynnwys gwelliannau i eiddo masnachol, mannau yn y cyfamser / dros dro, datblygiadau defnydd cymysg, seilwaith gwyrdd, mannau cyhoeddus a mentrau teithio llesol.[9]

- Benthyciadau Trawsnewid Trefi i ddarparu cymorth ariannol i adnewyddu ac ail-bwrpasu eiddo gwag neu a danddefnyddir.[10]

---

[7] Llywodraeth Cymru. (2023). Datganiad Sefyllfa Canol Trefi.
[8] Llywodraeth Cymru. (2021). Rhaglen Lywodraethu Llywodraeth Cymru.
[9] Busnes Cymru. (2024). Y Gronfa Ffyniant Gyffredin.
[10] Llywodraeth Cymru. (2024). Trawsnewid Trefi: cymorth i wella canol trefi.

- Darparu arbenigedd diwydiant i gefnogi awdurdodau lleol i gymryd camau gorfodi ar eiddo dolur llygad a fu'n wag am dymor hir.

- Mae cymorth pellach hefyd wedi'i ddarparu i fentrau trefi digidol a threfi smart – cefnogi busnesau i fanteisio ar dechnolegau digidol a data i wella eu heffeithiolrwydd gweithredol.

- Yn flaenorol, roedd cyllid penodol yn canolbwyntio ar hybu bywiogrwydd economaidd a chymdeithasol trefi arfordirol, drwy Gronfa Cymunedau'r Arfordir a ddarparwyd.[11] [12]

Cefnogi busnesau bach

1.17 Ochr yn ochr â'r ymrwymiadau hyn i ganol trefi a dinasoedd, nododd Llywodraeth Cymru fod cefnogi busnesau bach yn hanfodol i'w huchelgeisiau dros Gymru.

1.18 Mae Ysgrifennydd y Cabinet dros yr Economi, Ynni a Chynllunio, Rebecca Evans, wedi siarad am yr ymrwymiad hwn, gan fanylu ar becyn y Llywodraeth o gyllid wedi'i deilwra, gwasanaethau cynghori a chymorth arloesi, gan gynnwys buddsoddi mewn rhaglenni sy'n galluogi busnesau bach i dyfu a dod yn fwy gwydn yn wyneb heriau economaidd.[13]

1.19 Mae Llywodraeth Cymru hefyd yn darparu cymorth sylweddol i fusnesau bach drwy raglenni rhyddhad ardrethi busnes. Yn Ebrill 2024 i Fawrth 2025, fe wnaethant ddyrannu £134m mewn cymorth ardrethi annomestig, gyda £78m wedi'i dargedu'n benodol at fusnesau manwerthu, hamdden a lletygarwch.[14]

1.20 Mae gan fusnesau bach rôl i'w chwarae hefyd i gefnogi nodau uchelgeisiol y Llywodraeth wrth adfywio'r Gymraeg a sicrhau ei bod yn ffynnu fel iaith fyw. Mae busnesau Cymreig – sy'n defnyddio'r Gymraeg ac sy'n annog y defnydd ohoni – yn gonglfaen Gweledigaeth ar gyfer y Gweithle Cymraeg 2050, ac mae gan fusnesau

[11] Trefi Smart Cymru. (2023). Llawlyfr Cyflenwi Trefi Smart Fersiwn 3.

[12] Llywodraeth Cymru. (2023). Trawsnewid trefi.

[13] Llywodraeth Cymru. (2024). Datganiad Llafar: Twf Economaidd.

[14] Llywodraeth Cymru. (2022). £460m mewn cymorth ardrethi i helpu busnesau.

canol tref, gyda'u potensial uchel am ryngweithio â chwsmeriaid a defnyddwyr gwasanaeth, lawer i'w gynnig yn hyn o beth.[15]

Dyfodol economaidd Cymru

1.21 Nodwyd pwysigrwydd trefi a phentrefi nid yn unig i economi Cymru, ond hefyd i'w gwead diwylliannol a chymdeithasol yn 'Adfywio Canol Trefi yng Nghymru'.[16] Mae'r awduron - Archwilio Cymru - yn amlygu bod cyflwr iechyd economaidd trefi, yn pennu iechyd economaidd y cymunedau y maent yn eu gwasanaethu ledled Cymru.

1.22 Yn sail i'r holl ddulliau polisi a nodir uchod, gweithredwyd ymrwymiad Llywodraeth Cymru i lesiant cenedlaethau'r dyfodol yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol 2015. Mae'r ddeddfwriaeth hon yn gosod datblygu cynaliadwy wrth wraidd penderfyniadau cyhoeddus yng Nghymru, gyda'r prif nod o wella llesiant cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol, gan sicrhau nad yw penderfyniadau heddiw yn peryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion.[17]

1.23 Mae'n mandadu dull hirdymor, integredig, ataliol a chydweithredol o ddarparu polisi a gwasanaethau, sy'n canolbwyntio ar saith nod llesiant. Rhaid i gyrff cyhoeddus bennu a chyhoeddi amcanion llesiant sy'n cyd-fynd â'r nodau hyn, gan sicrhau eu bod yn meddwl mwy am y tymor hwy ac yn cymryd ymagwedd fwy cydweithredol â chymunedau. Wedi'i ddeddfu ar lefel leol, mae'n amlwg bod y dull gweithredu hwn yn berthnasol i'r cwestiwn o sut y gellir ail-ddychmygu canol trefi fel eu bod yn addas i'r diben, nid yn unig ar gyfer cyd-destun economaidd heddiw, ond ymhell i'r dyfodol.

1.24 Yn ganolog i gyflawni'r nodau llesiant y mae canolbwynt ar yr economi sylfaenol - hynny yw, economi sy'n blaenoriaethu darparu'r nwyddau a'r gwasanaethau hanfodol sy'n cefnogi bywyd bob dydd yng Nghymru, megis tai, bwyd, iechyd ac addysg.[18] Mae'r economi sylfaenol hefyd yn darparu cefndir defnyddiol wrth ystyried bywiogrwydd canol trefi yn y dyfodol. Yn benodol, mae'n cyfeirio at y rôl y gall

[15] Llywodraeth Cymru. (2021). Cymraeg 2050: rhaglen waith 2021 i 2026.

[16] Archwilio Cymru. (2021). Adfywio Canol Trefi yng Nghymru.

[17] Llywodraeth Cymru. (2024). Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015: Yr hanfodion.

[18] Llywodraeth Cymru. (2024). Yr Economi Sylfaenol.

gwasanaethau ei chwarae wrth helpu i boblogi safleoedd gwag a chynyddu nifer yr ymwelwyr.

2. Methodoleg

Adolygiad llenyddiaeth

2.1 Cynhaliwyd adolygiad llenyddiaeth i gael dealltwriaeth ddyfnach o sut mae busnesau bach yng Nghymru yn mynd ati i ddod o hyd i safle busnes, y materion neu'r rhwystrau y maent yn dod ar eu traws wrth geisio cael mynediad at siopau a safleoedd gwag canol trefi, a'r cymorth y maent yn ei ddefnyddio.

2.2 Rhannwyd y llenyddiaeth yn dri chategori cyffredinol: llenyddiaeth academaidd, cyhoeddiadau gan gyrff diwydiant a dogfennau polisi Llywodraeth Cymru.

Cyfweliadau

2.3 Cyn cynnal ymchwil arolwg gyda busnesau bach, gwnaethom gynnal saith cyfweliad lled-strwythuredig ar-lein gyda rhanddeiliaid (chwe chyfweliad unigol ac un cyfweliad grŵp) y nodwyd bod ganddynt fewnwelediadau a safbwyntiau perthnasol ar y pwnc ymchwil. Defnyddiwyd y mewnwelediadau hyn wrth ddylunio’r arolwg ac yn ein dull o ymdrin â grwpiau ffocws.

2.4 Gellir dod o hyd i fanylion y sefydliadau a gynrychiolir gan y cyfweleion yn Atodiad A. Mae'n nodedig mai dim ond un o'r cyfweleion oedd yn cynrychioli busnes bach, gyda'r gweddill yn siarad ar ran cyrff cynrychioliadol, llywodraeth leol a chenedlaethol ac ati. Felly, er bod rhai mewnwelediadau o'r cyfweliadau wedi eu cyflwyno isod mae'r rhain yn ymwneud yn fwy â materion cyffredinol ynghylch eiddo gwag canol trefi a'r rhanddeiliaid sy'n rhan o fynd i'r afael â'r materion hyn, nag â mewnwelediadau penodol ar fusnesau bach yn dod o hyd i safleoedd.

2.5 Datblygwyd prif lwybrau ymholi ar gyfer y cyfweliadau hyn, mewn ymgynghoriad â Llywodraeth Cymru (gweler Atodiad A). Cofnodwyd a thrawsgrifiwyd y cyfweliadau i'w dadansoddi. Cafodd y data a gasglwyd trwy'r cyfweliadau lled-strwythuredig eu mewnbynnu i gynllun codio ac yna eu hasesu trwy ddadansoddi thematig. Mae'r dull hwn yn caniatáu canfod themâu cyffredin a thueddiadau trosfwaol ymhlith y cyfweleion.

Arolwg

2.6 Gwnaethom ddatblygu arolwg gyda chymorth Llywodraeth Cymru, a ddosbarthwyd i'r sylfaen fusnes ledled Cymru, trwy gysylltiadau Ardal Gwella Busnes (AGB) a

thrwy gylchlythyr Busnes Cymru. Roedd yr arolwg yn fyw am chwe wythnos rhwng mis Mai a mis Mehefin 2024 a chasglwyd ymatebion gan gyfanswm o 196 o fusnesau.

2.7 Defnyddiodd yr arolwg gwestiynau cyn-gymhwyso i gasglu profiadau busnesau bach a oedd naill ai wedi adleoli'n ddiweddar neu a oedd wrthi'n chwilio am safle newydd. Ei nod oedd darparu mewnwelediadau i sut yr oedd y busnesau hyn yn chwilio am safleoedd, eu hymwybyddiaeth, eu defnydd o'r cymorth sydd ar gael, a’r heriau a wynebir wrth ddod o hyd i safle.

2.8 Mae'n bwysig nodi mai dim ond 23% (45) o'r ymatebwyr oedd yn chwilio am safle newydd, ac roedd 19% (37) wedi adleoli yn ddiweddar, adeg cwblhau'r arolwg. Nid oedd gan y 58% (114) o’r ymatebwyr i’r arolwg sy'n weddill brofiad diweddar o adleoli neu geisio gwneud hynny.

2.9 Roedd y sampl o fusnesau a arolygwyd yn adlewyrchu ystod amrywiol o fusnesau bach ledled Cymru, ac yn gweithredu mewn gwahanol sectorau gydag anghenion gweithredol gwahanol. O'r 196 o fusnesau a arolygwyd, roedd gan 90% (176) 25 o weithwyr neu lai, a’r maint mwyaf cyffredin oedd rhwng 10 a 25 o weithwyr (31%, neu 60). Roedd ystod ddaearyddol eang i sampl yr arolwg – gyda’r busnesau bach a ymatebodd wedi'u lleoli ym mhob ardal awdurdod lleol Cymru ond un. Roedd y busnesau bach a ymatebodd yn gweithredu ar draws ystod o sectorau diwydiannol a gwasanaethau ac, o'r herwydd, roeddent yn cynrychioli ystod eang o fathau o fusnesau.

2.10 Cynhaliwyd dadansoddiad data meintiol ar yr ymatebion i'r arolwg, a chyflwynir hyn yn adran tri o'r adroddiad hwn mewn segmentau lle bo hynny'n briodol. Gellir dod o hyd i gwestiynau'r arolwg yn Atodiad B.

Grwpiau ffocws

2.11 Yn wreiddiol, roedd dyluniad yr ymchwil yn cynnwys cam olaf o grwpiau ffocws i brofi a mireinio canfyddiadau a oedd yn dod i'r amlwg gyda busnesau bach. Fodd bynnag, ar ôl eu gwahodd, roedd y nifer a ddewisodd gymryd rhan yn y sesiynau hyn yn isel iawn ac felly nid oedd modd ei gynnal.

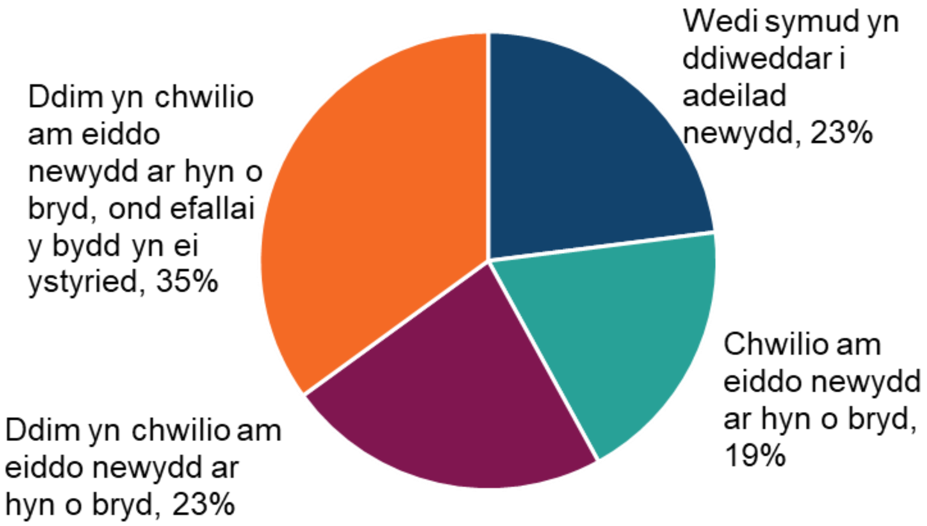
3. Canfyddiadau

Eiddo a ffefrir

3.1 Nod yr arolwg o fusnesau bach a gynhaliwyd ar gyfer yr ymchwil hon oedd casglu profiadau penodol gan y rhai a oedd naill ai wedi adleoli'n ddiweddar neu a oedd wrthi'n chwilio am safle newydd (gweler y fethodoleg yn 2.3).

3.2 Yn ystod y dadansoddiad daeth yn amlwg nad oedd y mwyafrif o'r ymatebwyr i'r arolwg yn chwilio am safle newydd ar hyn o bryd (58%, neu 107). Fodd bynnag, roedd 23% (43) o'r busnesau bach a ymatebodd wedi adleoli yn ddiweddar (yn y 12 mis blaenorol) ac roedd 19% (35) yn y broses o chwilio am safle newydd.

Ffigur 1: Statws chwilio am safle a adroddwyd gan ymatebwyr busnesau bach



Sylfaen: 196; Ffynhonnell: CLES, 2024

3.3 Roedd gan 86% (168) o'r ymatebwyr safle busnes presennol ac roeddent wedi bod yna am gryn amser (cyfartaledd o 8.5 mlynedd). Nid oedd gan 13% (28) o'r busnesau a arolygwyd safle presennol ac felly roeddent yn chwilio am eu safle busnes cyntaf.

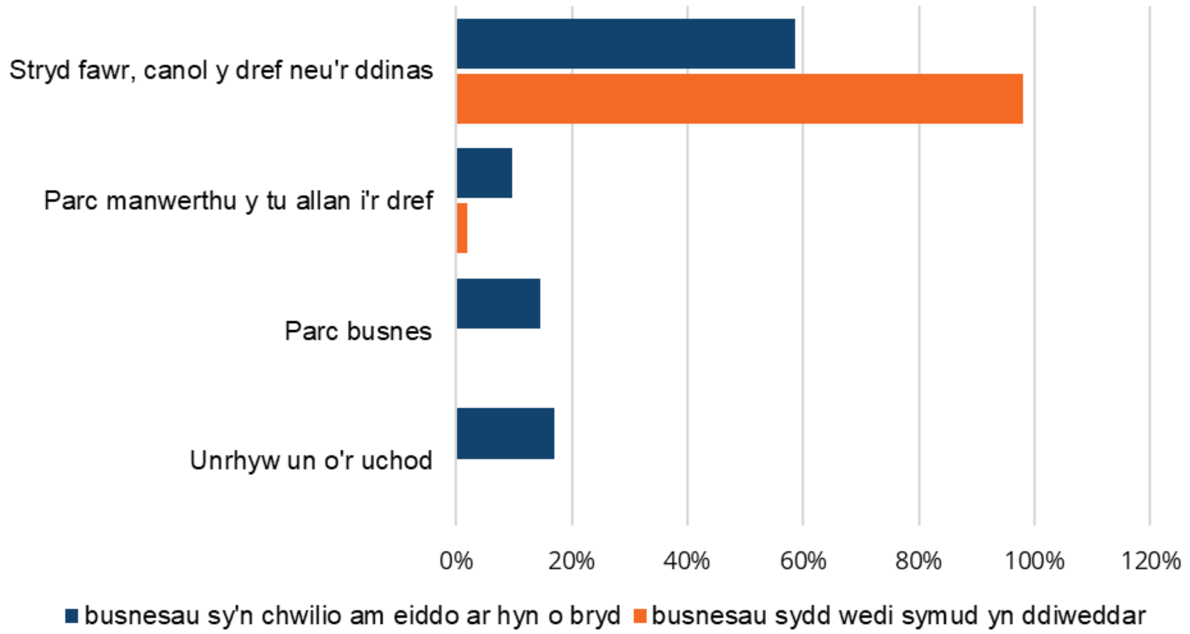
Lleoliad a math o safle

3.4 O'r busnesau bach oedd wedi adleoli'n ddiweddar, roedd 98% (42) wedi chwilio am safle wedi'i leoli ar y stryd fawr, mewn canol tref neu ddinas, gyda dim ond 2% (1) yn chwilio am safle wedi'i leoli ar barc manwerthu. Roedd 47% (20) wedi chwilio am

swyddfeydd, roedd 47% (20) wedi chwilio am weithdy ac roedd y 6% (3) a oedd yn weddill wedi chwilio am siopau/safleoedd manwerthu neu ystafelloedd arddangos. Roedd 23% o'r ymatebwyr (43) wedi symud i safle newydd yn ddiweddar ac ni dderbyniwyd unrhyw ymatebion gan fusnesau bach a oedd wedi symud yn ddiweddar i safleoedd megis tafarndai, gwestai, lleoliadau adloniant neu gyfleusterau iechyd.

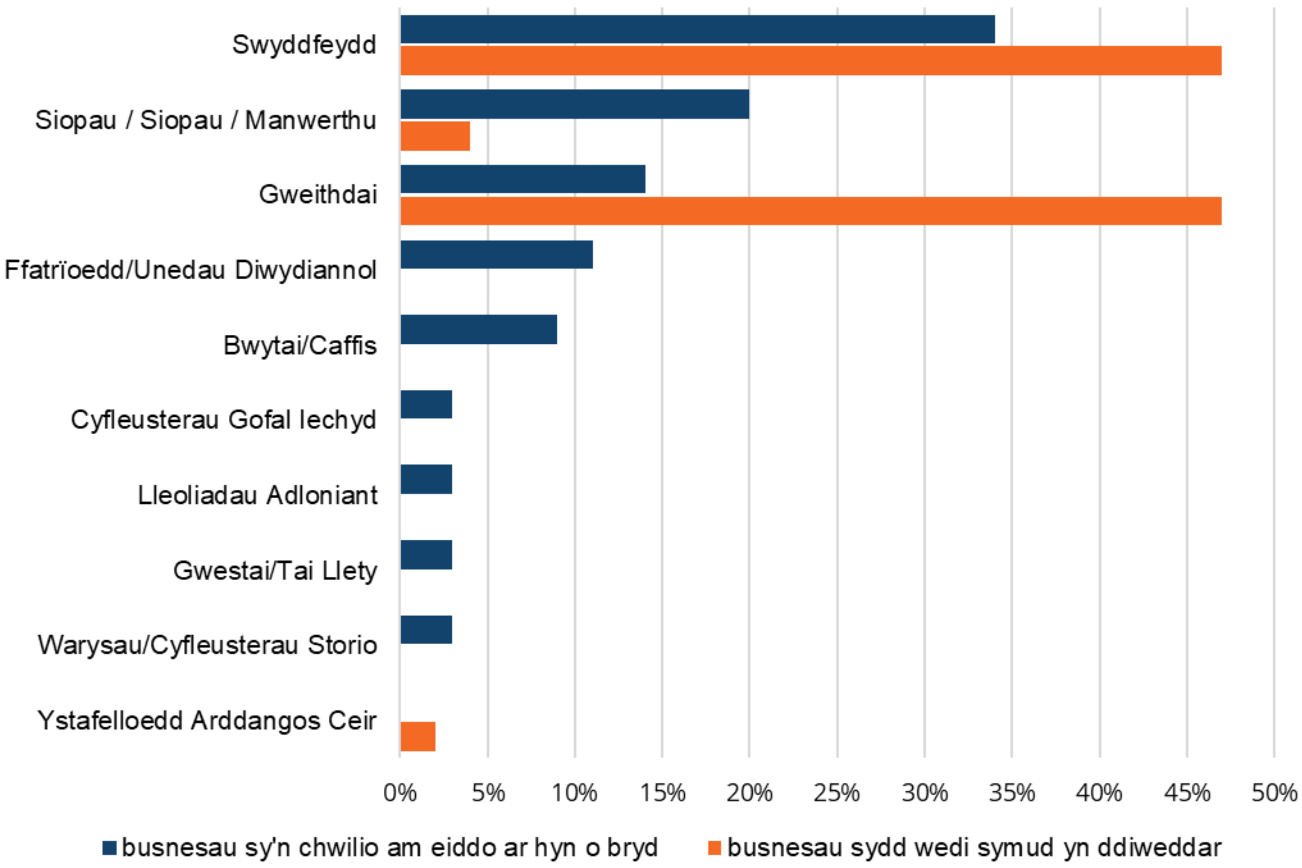
3.5 Ymhlith y busnesau bach hynny a oedd yn dal i chwilio am safle, y stryd fawr, canol tref neu ddinas oedd y lleoliad mwyaf cyffredin o hyd a ffafriwyd (59%, 27), er yr oedd rhai hefyd yn chwilio am barc busnes (15%, 7) a pharc manwerthu y tu allan i'r dref (10%, 6). Dewisodd 17% (8) o'r ymatebwyr hyn ‘unrhyw un o'r uchod’.

Ffigur 2: Lleoliad a ffefrir ymhlith y busnesau bach a arolygwyd



Sylfaen: 82; Ffynhonnell: CLES, 2024

Ffigur 3: Math o safle yr oedd y busnesau bach a arolygwyd yn chwilio amdano



Sylfaen: 82; Ffynhonnell: CLES, 2024

3.6 Roedd y mwyafrif (59%, 63) o fusnesau bach nad oeddent yn chwilio am safle eisoes wedi'u lleoli mewn lleoliadau ar y stryd fawr, mewn canol tref neu ddinas.

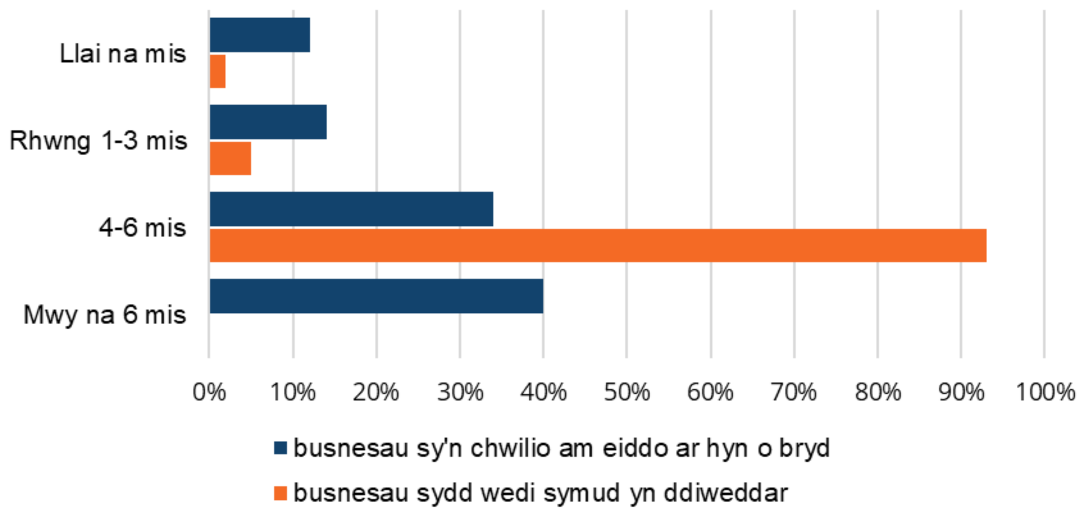
3.7 Gofynnwyd i ymatebwyr nad oeddent wedi'u lleoli ar hyn o bryd ar y stryd fawr, mewn canol tref neu ddinas a oeddent yn ystyried dewis lleoliad ar y stryd fawr ar gyfer eu safle. Dywedodd 80% (24) o'r ymatebwyr i'r cwestiwn hwn nad oeddent yn ystyried lleoliad ar y stryd fawr ar gyfer eu safle pan ofynnwyd iddynt. Roedd eu rhesymu dros yr ateb hwn yn amrywio ac yn cynnwys rhenti ac ardrethi drud, anaddasrwydd y busnes i gael ei leoli mewn safle ar y stryd fawr, maint y safle, hygyrchedd i gwsmeriaid a chodi tâl am barcio.

Dod o hyd i eiddo

Y daith dod o hyd i eiddo

3.8 I'r mwyafrif helaeth (93%, 40) o'r busnesau bach a arolygwyd ar gyfer yr ymchwil hon a oedd wedi adleoli yn ystod y 12 mis diwethaf, cymerodd rhwng 4 a 6 mis i chwilio am safle newydd. Fodd bynnag, i'r rhai yr oedd eu chwilio am safle busnes yn parhau, dywedodd 40% (14) y buont yn chwilio am fwy na chwe mis adeg cwblhau'r arolwg. Ni wnaed unrhyw ymchwil pellach i ganfod pa mor hir y cymerodd y broses i ddod o hyd i safle addas.

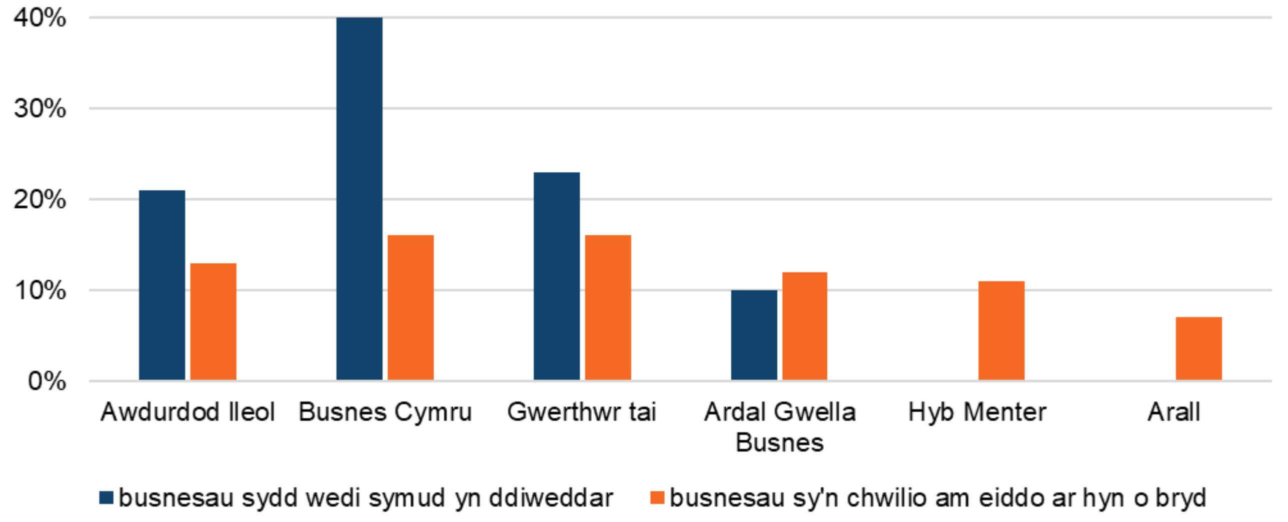
Ffigur 4: Hyd chwilio am safle busnes



Sylfaen: 82; Ffynhonnell: CLES, 2024

3.9 Roedd 40% o'r busnesau bach oedd wedi adleoli'n ddiweddar neu a oedd yn chwilio am safle wedi edrych ar sawl ffynhonnell i chwilio amdanynt. Roedd y ffynonellau a enwyd a ddefnyddiwyd i gynorthwyo chwilio am safle yn cynnwys Busnes Cymru (93%, 40), awdurdodau lleol (49%, 21), gwerthwyr tai (53%, 23), AGB (23%, 10). Roedd yr ymatebwyr yn gallu dewis mwy nag un ateb ac mae'r canlyniadau'n dangos bod llawer wedi defnyddio ffynonellau gwybodaeth lluosog i'w cynorthwyo gyda chwilio am eiddo.

Ffigur 5: Ffynonellau gwybodaeth a ddefnyddiwyd i helpu i ddod o hyd i eiddo



Sylfaen: 82; Ffynhonnell: CLES, 2024

3.10 O ran ffynonellau eraill, roedd hyn yn cynnwys dau gategori: cysylltiadau personol a chronfeydd data eiddo ar-lein megis Zoopla a Right Move.

3.11 Fodd bynnag, mae'r adolygiad llenyddiaeth a gynhaliwyd ar gyfer yr ymchwil hwn yn awgrymu bod yn well gan lawer o fusnesau bach feithrin perthynas uniongyrchol â pherchnogion eiddo lleol cyn derbyn tenantiaeth, gan awgrymu bod hyn yn aml yn caniatáu telerau prydles mwy hyblyg a pherthynas well â'r landlord. Mae cysylltu yn uniongyrchol â landlordiaid neu ymateb i arwyddion 'Ar Osod' mewn ffenestri yn ddull a ddefnyddir yn aml gan fusnesau bach, fel y mae defnyddio rhwydweithiau – megis cysylltiadau busnes anffurfiol, neu drwy AGB, siambrau masnach, neu gymdeithasau masnach lleol. Gall hyn yn aml gynnig mewnwelediad i argaeledd eiddo, telerau prydlesi ac enw da landlordiaid, a all fod yn amhrisiadwy i fusnesau bach.[19] [20]

3.12 Yn ystod y cyfweliadau cwmpasu (gweler 2.2), enwyd Hwlffordd a Chaernarfon fel lleoedd lle’r oedd rhwydweithiau cryf (rhwng yr awdurdod lleol a'u partneriaid a'r gymuned fusnes, yn ogystal ag yn y gymuned fusnes ei hun) yn cyfrannu at

[19] Dixon, T. (2009). Urban land and property ownership patterns in the UK: trends and forces for change.

[20] Pren a Reynolds. (2012). Leveraging locational insights within retail store development? Assessing the use of location planners’ knowledge in retail marketing.

lwyddiant canol eu trefi wrth leihau cyfraddau eiddo gwag. Mae'r ardaloedd hyn yn haeddu astudiaeth bellach.

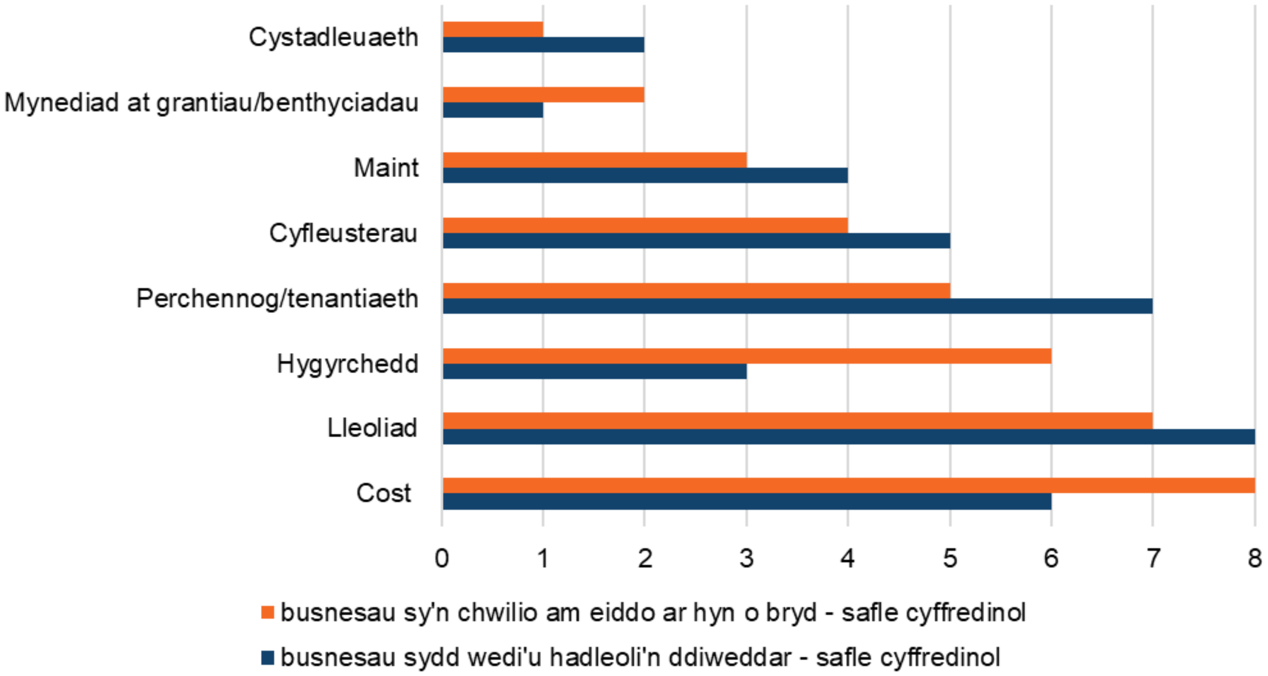
Ffactorau chwilio

3.13 Gofynnwyd i'r busnesau bach a ymatebodd a oedd wedi adleoli yn ddiweddar neu a oedd yn dal i chwilio am safle restru'r ffactorau mwyaf pwysig yn eu chwilio.

3.14 Dywedodd y busnesau bach hyn mai’r lleoliad oedd eu ffactor pwysicaf wrth ddod o hyd i’w safle, ac yna’r perchennog/y denantiaeth a’r gost. Ystyriwyd bod cyfleusterau, maint a hygyrchedd yn ffactorau llai pwysig. Y ffactorau a ystyriwyd y lleiaf pwysig oedd y cyfle i gael mynediad at gyllid y sector cyhoeddus a chystadleuwyr wedi'u lleoli gerllaw – gweler Ffigur 6 isod.

3.15 Ar gyfer busnesau a oedd yn chwilio am safle, roeddent yn ystyried mai cost oedd y ffactor pwysicaf wrth ddod o hyd i safle, ac yna lleoliad a hygyrchedd. Roedd cystadleuaeth a mynediad at grantiau neu fenthyciadau yn cael eu hystyried fel y ffactorau lleiaf pwysig.

Ffigur 6: Ystyriaethau wrth ddod o hyd i safle ymhlith y busnesau bach a arolygwyd, rancio cymedrig (8, pwysicaf, 1, lleiaf pwysig)



Sylfaen: 82; Ffynhonnell: CLES, 2024

Pryd nad yw eiddo gwag yn wag?

3.16 Fel y trafodwyd yn 3.2.1 dywedodd rhai busnesau bach eu bod wedi cymryd mwy na chwe mis i ddod o hyd i safle newydd. Fodd bynnag, fel y trafodwyd yn 1.2.1 does dim prinder mannau gwag yng nghanol trefi Cymru.

3.17 Amlygwyd hyn yn ein cyfweliadau â rhanddeiliaid, a nododd ddau ffactor posibl sy'n cyfrannu at hyn: addasrwydd llawer o safleoedd gwag ac eiddo gwag 'ffug'.

3.18 Dywedodd y cyfweleion fod cadwyni manwerthu mawr, megis Debenhams, yn diflannu wedi gadael nifer o eiddo gwag mawr, nad oeddent yn addas i fusnesau bach.[21]

3.19 Her arall a nodwyd gan y cyfweleion yw efallai nad oes unrhyw fodd o ymgysylltu â landlord ar gyfer eiddo sydd i'w gweld yn wag ac sydd o ddiddordeb i fusnesau bach. Ategwyd hyn gan y llenyddiaeth, gydag un astudiaeth yn nodi nad oedd gan

[21] Er noder bod y safbwynt hwn yn groes i ganfyddiadau'r arolwg a nodir yn 3.1.2, sef bod rhai o'r ymatebwyr yn ystyried bod y safleoedd canol tref yn rhy fach ar gyfer eu hanghenion.

40% o safleoedd a oedd yn ymddangos yn wag mewn 17 lleoliad ledled y DU unrhyw asiant gosod adnabyddadwy.[22]

3.20 Awgrymodd y cyfweleion y gallai'r tenant fod wedi gadael yr eiddo mewn llawer o achosion ond eu bod yn dal i dalu rhent o ganlyniad i gytundeb prydles hirdymor, ac mae hyn yn aml yn wir gyda safleoedd gwag a oedd gynt wedi eu meddiannu gan gadwyni mawr. Soniodd cyfweleion eraill am brofiadau amrywiol gyda landlordiaid posibl yn gwrthod tenantiaeth, gan gynnwys oherwydd:

- Bod landlordiaid yn amharod i weithio gyda chytundebau benthyciadau neu drosoledd.
- Bod landlordiaid wedi cael profiadau negyddol gyda thenantiaid blaenorol.
- Roedd cytundeb prydles newydd posibl ar eiddo gwag yn effeithio ar gytundebau gyda thenantiaid eraill yn yr un dref.
- Roedd landlordiaid yn ystyried yr eiddo yn fuddsoddiad hirdymor, a oedd yn golygu nad oedd ganddynt ddiddordeb mewn incwm rhent.

3.21 Gallai data awdurdodau lleol gyda gwybodaeth am bwy a dalodd ardrethi busnes yn hanesyddol ar safleoedd gwag fod o gymorth wrth olrhain perchnogion. Dywedodd un cyfwelai fod rhai lleoedd, gan gynnwys Llandudno a Hwlffordd, yn cadw eu cronfa ddata gyfredol eu hunain o eiddo sydd yn amlwg yn wag. Fodd bynnag, yn aml nid oedd yn hawdd i fusnesau gael mynediad at y wybodaeth hon. Ni eglurodd y cyfwelai pwy oedd yn gyfrifol am gynnal y gronfa ddata.

3.22 Er mwyn profi hyn, gwnaethom gynnal chwiliad ar-lein am fusnesau sy'n talu ardrethi busnes ar eiddo yn Sir Benfro. Datgelodd y chwiliad fod y wybodaeth hon wedi'i rhannu fel rhan o gais Rhyddid Gwybodaeth yn unig.[23] Ni wnaeth chwiliad tebyg ar gyfer Sir Fynwy ganfod y wybodaeth hon.

3.23 Gall busnesau bach sy'n chwilio am safle ddefnyddio'r Gofrestrfa Tir ar-lein i helpu i ganfod perchennog eiddo gwag. Roedd tystiolaeth mewn cyfweliadau y bydd

---

[22] Nicolson, I. (2023). To let? Tackling the issue of 'no board' vacant units.

[23] Cyngor Sir Penfro. (2023). Cais Rhyddid Gwybodaeth data ardrethi busnes.

awdurdodau lleol neu AGB hefyd yn defnyddio'r Gofrestrfa at eu dibenion eu hunain neu i gefnogi darpar denantiaid. Fodd bynnag, mae'r wybodaeth sydd ar gael ar y Gofrestrfa Tir wedi'i chyfyngu i gyfeiriad post perchennog yr eiddo, heb unrhyw ofyniad i'r landlord ymateb i ymholiadau. Awgrymodd un cyfwelai y gallai newidiadau i'r rheoliadau hyn gefnogi'r rhai sy'n chwilio am safle. Awgrymwyd yn eang y byddai perthynas rhannu gwybodaeth fwy ffurfiol rhwng awdurdodau lleol a'r Gofrestrfa Tir, lle gallai awdurdodau lleol gael mynediad at wybodaeth am ddim ac i lefel ddyfnach o fanylion os yw ar gael, hefyd yn ddefnyddiol.

3.24 Nododd y cyfweleion fod cronfeydd pensiwn yn berchen ar rai o'r eiddo sydd yn amlwg yn wag. Er mewn rhai achosion yr oedd cronfeydd pensiwn yn awyddus i rentu eu portffolio ac roedd eiddo gwag yn cael eu hadfeddiannu'n gyflym (gweler, er enghraifft, Cronfa Bensiwn Manceinion Fwyaf yn Chwarter Morgan, Caerdydd),[24] awgrymodd rhai cyfweleion yn aml nad oedd hyn yn wir. Dywedodd un cyfwelai eu bod yn teimlo'n rhwystredig bod gan berchnogion/landlordiaid absennol, nad ydynt yn byw yng Nghymru, lai o ddiddordeb yn aml mewn trin eu portffolio mewn ffordd a fyddai orau i Gymru.

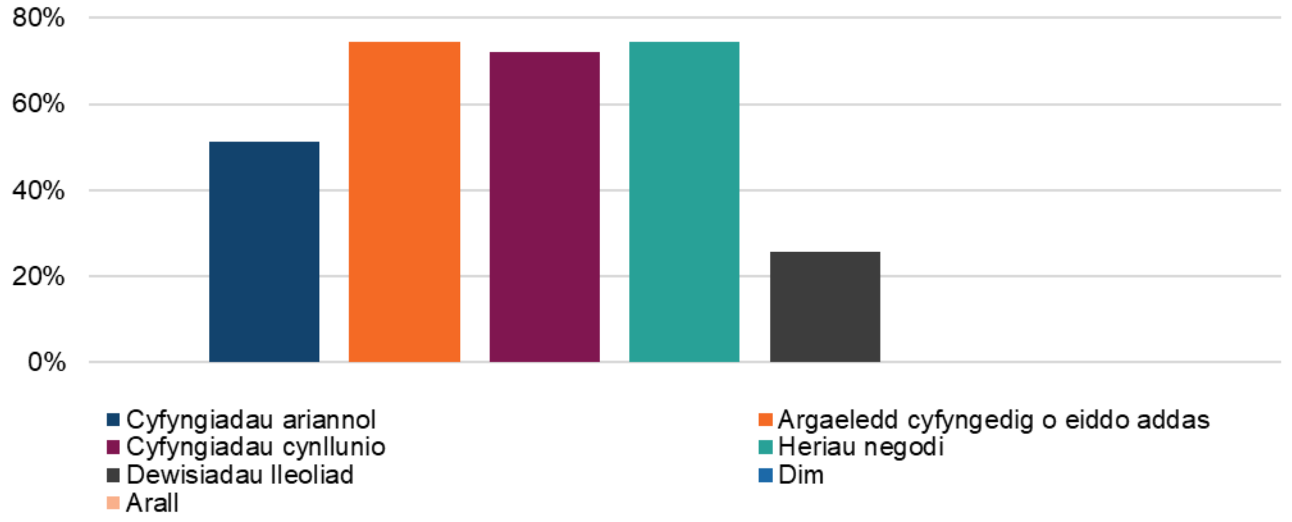
Cost

3.25 Ymhlith y busnesau bach a arolygwyd a oedd yn chwilio am safle a'r rhai nad oeddent yn chwilio adeg cwblhau'r arolwg, costau, a oedd yn cynnwys pris rhentu neu brynu, treuliau parhaus a fforddiadwyedd, oedd ail ymhlith y ffactorau a adroddwyd fwyaf a oedd yn effeithio ar eu gallu i ddod o hyd i safle. (Gweler Ffigurau 7-9).

---

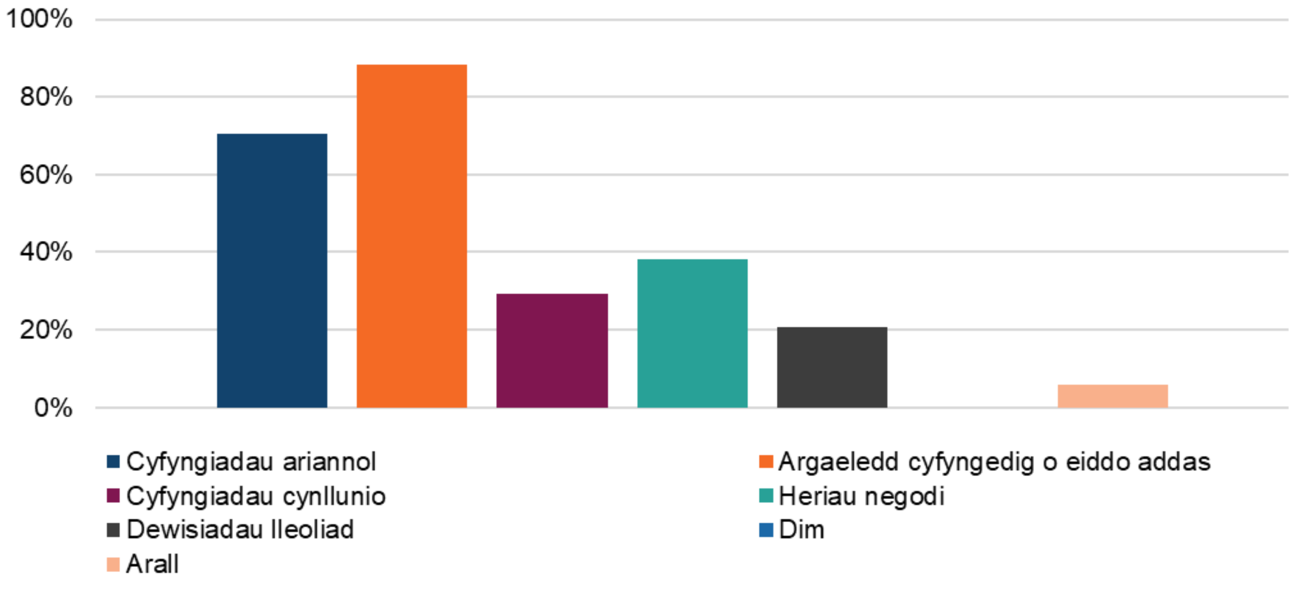
[24] Cronfa Bensiwn Manceinion Fwyaf (2024). Daliadau (Eiddo Uniongyrchol) ar 30.06.2024.

Ffigur 7: Ffactorau sy'n effeithio ar allu busnesau i ddod o hyd i safle: busnesau sydd wedi adleoli'n ddiweddar



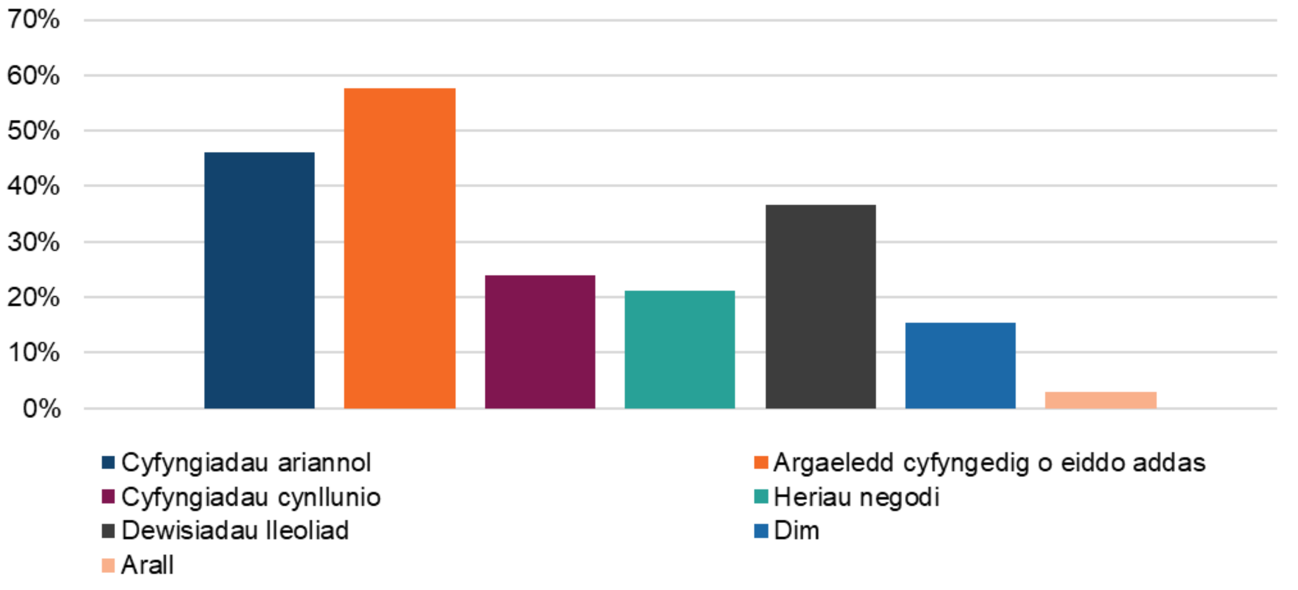
Sylfaen: 45; Ffynhonnell: CLES, 2024

Ffigur 8: Ffactorau sy'n effeithio ar allu busnesau i ddod o hyd i safle: busnesau sy’n chwilio am safle ar hyn o bryd



Sylfaen: 37; Ffynhonnell: CLES, 2024

Ffigur 9: Ffactorau sy'n effeithio ar allu busnesau i ddod o hyd i safle: busnesau nad ydynt yn chwilio am safle ar hyn o bryd



Sylfaen: 114; Ffynhonnell: CLES, 2024

3.26 Yn y cyfweliadau, fe ddysgon ni fwy am y rhwystrau cost i fusnesau bach.

3.27 Dywedodd y cyfweleion fod prisiau'r farchnad rhentu yn rhy uchel a bod costau trawsgludo cysylltiedig â rhentu eiddo, costau diweddaru cyflwr a ffitiadau adeiladau i sicrhau eu bod yn addas, a hyd prydlesi hefyd oll yn cael eu hystyried yn rhwystr i fusnesau bach a fyddai ond yn gallu ymrwymo i fodelau busnes tymor byr.

3.28 Dywedodd nifer o'n cyfweleion hefyd fod lefel yr ardrethi busnes yn atal busnesau bach rhag sicrhau eiddo addas, gydag un cyfwelydd yn eu galw'n "hynafol". Dywedodd y rhan fwyaf o'r cyfweleion a siaradodd am ardrethi busnes y byddai diwygio sylweddol yn fuddiol. Fodd bynnag, awgrymodd un cyfwelai - uwch arbenigwr treth - y gellid defnyddio ardrethi busnes fel "esgus" lle'r oedd busnesau'n methu am eu bod yn cynrychioli rhywbeth y tu allan i reolaeth perchennog busnes.

3.29 Mae effaith ardrethi busnes uchel ar fusnesau bach yn dra hysbys, ac mae Llywodraeth y DU wedi cydnabod y gallai ardrethi uchel atal newydd-ddyfodiaid rhag rhentu eiddo ar y stryd fawr, am eu bod yn cynyddu costau sefydlog.[25] Mae'r baich anghymesur hwn ar safleoedd ffisegol wedi arwain at alwadau am ddiwygio i

[25] Pwyllgor Trysorlys Tŷ'r Cyffredin. (2019). Effaith ardrethi busnes ar fusnes.

gydbwyso costau'n well ar gyfer busnesau digidol a busnesau brics a morter..[26] Er gwaethaf y mesurau a gymerwyd gan Lywodraeth Cymru i gefnogi busnesau drwy fesurau rhyddhad, mae problemau yn parhau. Roedd y cynllun rhyddhad ardrethi Manwerthu, Hamdden a Lletygarwch dros dro, er enghraifft, yn is yng Nghymru yn Ebrill 2024 i Fawrth 2025 (40% hyd at £110,000) o'i gymharu â Lloegr (75% hyd at £110,000). Fodd bynnag, mae Llywodraeth y DU a Llywodraeth Cymru yn darparu 40% hyd at £110,000 yn Ebrill 2025 i Fawrth 2026. Barnwyd bod y lefel is hon o gefnogaeth yn Ebrill 2024 i Fawrth 2025 yn ddatgymhelliad sylweddol i fusnesau bach.

3.30 Roedd cydnabyddiaeth y byddai diwygio ardrethi busnes yn gymhleth ac yn anodd ond roedd consensws ymhlith y cyfweleion y dylid blaenoriaethu hyn.

Gwasanaethau cymorth

3.31 Nododd y cyfweliadau a'r adolygiad llenyddiaeth a gynhaliwyd ar gyfer yr ymchwil hwn nifer o wasanaethau cymorth a allai fod ar gael i fusnesau sy'n ceisio cael mynediad at eiddo gwag yng nghanol trefi Cymru (gweler Atodiad C). Nod ein harolwg oedd cael mewnwelediad gan fusnesau bach i'w lefelau ymwybyddiaeth a'u mynediad at y gwasanaethau hyn. Holwyd ymatebwyr am y gwahanol ffynonellau o gymorth ariannol ac anariannol a oedd ar gael ar gyfer sicrhau safle busnes newydd.

Cymorth anariannol

3.32 ei gilydd, roedd y busnesau bach a arolygwyd ar gyfer yr ymchwil hwn yn ymwybodol o'r cymorth anariannol sydd ar gael iddynt, ond prin oedd y rhai a'i defnyddiwyd. Roedd cyfraddau ymgeisio ac ymwybyddiaeth yn amrywio rhwng y rhai a oedd yn chwilio am safle newydd a'r rhai a oedd wedi adleoli yn ddiweddar. Roedd y rhai a oedd yn dal i chwilio am safle yn llawer mwy tebygol o ymateb nad oeddent yn ymwybodol o'r gwahanol gymorth a oedd ar gael na'r rhai a oedd wedi adleoli yn llwyddiannus yn ddiweddar. Gallai'r ffaith nad yw'r busnesau bach hyn yn ymwybodol o'r cymorth ehangach sydd ar gael iddynt fod yn gysylltiedig â'u hanallu i ddod o hyd i safle addas, yn enwedig gan fod 74% (27) wedi bod yn chwilio am fwy na 4 mis.

[26] Lloyd, M. (2024). Business rates stuck in the past: the enduring case for an online sales tax.

3.33 Roedd 74% (33) o fusnesau bach a adleoliwyd yn ddiweddar yn ymwybodol o'r cymorth anariannol a ddarperir gan Busnes Cymru ond ni wnaethon gael cymorth. Roedd amrywiaeth hefyd yng nghyfradd llwyddiant y ceisiadau a wnaed. Roedd gan Cwmpas/Busnes Cymdeithasol Cymru a Banc Datblygu Cymru gyfraddau uchel o geisiadau aflwyddiannus – 72% a 70% (32 a 33) yn y drefn honno, ymhlith busnesau bach a adleoliwyd yn ddiweddar a 42% a 21% (16 ac 8) yn y drefn honno, ymhlith y busnesau bach hynny a arolygwyd a oedd yn dal i chwilio am safle. Roedd gan awdurdodau lleol y gyfradd uchaf o gymorth a ddarparwyd, gan awgrymu gwasanaethau cymorth mwy effeithiol neu hygyrch. (Gweler Tabl 1)

Tabl 1: Ymwybyddiaeth o gymorth allanol (anariannol) a cheisio amdano yn ystod y cyfnod dod o hyd i safle

	Derbyniais gymorth anariannol gan y corff hwn		**Ymgeisiais am gymorth anariannol gan y corff hwn ond roeddwn i'n aflwyddiannus**		**Roeddwn yn ymwybodol o’r cymorth anariannol hwn ond ni ymgeisiais amdano**		**Nid oeddwn yn ymwybodol o'r cymorth anariannol hwn**	
	busnesau a adleoliwyd yn ddiweddar	busnesau sy'n chwilio am safle ar hyn o bryd	busnesau a adleoliwyd yn ddiweddar	busnesau sy'n chwilio am safle ar hyn o bryd	busnesau a adleoliwyd yn ddiweddar	busnesau sy'n chwilio am safle ar hyn o bryd	busnesau a adleoliwyd yn ddiweddar	busnesau sy'n chwilio am safle ar hyn o bryd
Busnes Cymru/Canfyddwr Cyllid Busnes Cymru	0%	12%	26%	9%	74%	39%	0%	41%
Cwmpas/Busnes Cymdeithasol Cymru	0%	3%	72%	42%	23%	9%	5%	45%
Awdurdod lleol (h.y. cymorth busnes)	23%	35%	5%	15%	70%	9%	2%	41%
Banc Datblygu Cymru	5%	3%	70%	21%	2%	47%	23%	29%

3.34 Mae hyn yn cadarnhau canfyddiadau'r adolygiad llenyddiaeth bod awdurdodau lleol, drwy weithio ar lefel leol, mewn sefyllfa dda i 'nodi a mynd i'r afael ag anghenion y farchnad leol, meithrin rhwydweithiau busnes, ac ymgysylltu â busnesau ar eu hanghenion.' [27] Canfyddiad y llenyddiaeth hefyd oedd bod hyn yn arbennig o bwerus lle mae awdurdodau lleol yn gallu gweithio ochr yn ochr ag AGB i greu rhwydweithiau o gymorth i fanwerthwyr newydd neu newydd-ddyfodiaid i'r stryd fawr leol.[28]

3.35 Ar ben hynny, awgrymodd rhai o'n cyfweleion fod awdurdodau lleol ac AGB mewn sefyllfa dda i feddwl yn gyfannol am y cymorth yr oeddent yn ei gynnig i fusnesau, naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol. Er enghraifft, dywedodd un cyfwelai fod rhai lleoedd wedi archwilio sefydlu partneriaethau lle sy'n canolbwyntio ar eiddo gwag. Dywedodd un arall fod AGB yn gweithio'n uniongyrchol gydag asiantau fel y byddai modd eu gwneud yn ymwybodol pan fyddai eiddo newydd ar gael a helpu i ddod o hyd i denant.

Cymorth ariannol

3.36 At ei gilydd, roedd gan y busnesau bach a arolygwyd ar gyfer yr ymchwil hwn lefelau uchel o ymwybyddiaeth o'r cymorth ariannol sydd ar gael.

3.37 Ymhlith busnesau a adleoliwyd yn ddiweddar, Grant Creu Lleoedd Trawsnewid Trefi a Banc Datblygu Cymru ddarparodd gyllid fwyaf aml – 47% (20) a 49% (21) yn y drefn honno. Roedd llawer o'r ymatebwyr yn y grŵp hwn hefyd yn ymwybodol o opsiynau ariannu gan lywodraeth y DU (93%, 40), Busnes Cymru, awdurdodau lleol a chyllid torfol (gyda'i gilydd 72%, 31), ond ni wnaethant ymgeisio amdano, gan awgrymu rhwystrau posibl i ymgeisio.

3.38 Roedd ymwybyddiaeth isel o gymorth ariannol yn llawer mwy cyffredin ymhlith y busnesau bach a arolygwyd a oedd yn dal i chwilio am safle na'r rhai a oedd wedi sicrhau safle, gan awgrymu bod yr ymwybyddiaeth hon yn brif ffactor gwahaniaethu rhwng y rhai a adleoliwyd yn ddiweddar a'r rhai sy'n dal i chwilio am safle. (Gweler Tabl 2)

[27] FSB Cymru. (2022). Maniffesto: Ein Busnes yw Cymru Mae'n Busnes yn Lleol.

[28] Ibid.

Tabl 2: Ymwybyddiaeth o gymorth ariannol a cheisio amdano yn ystod y cyfnod dod o hyd i safle

	Derbyniais gyllid gan y corff hwn		Ymgeisiais am gyllid gan y corff hwn ond roeddwn i'n aflwyddiannus		Roeddwn yn ymwybodol o'r cyllid hwn ond ni ymgeisiais amdano		Nid oeddwn yn ymwybodol o'r cyllid hwn	
	busnesau a adleoliwyd yn ddiweddar	busnesau sy'n chwilio am safle ar hyn o bryd	busnesau a adleoliwyd yn ddiweddar	busnesau sy'n chwilio am safle ar hyn o bryd	busnesau a adleoliwyd yn ddiweddar	busnesau sy'n chwilio am safle ar hyn o bryd	busnesau a adleoliwyd yn ddiweddar	busnesau sy'n chwilio am safle ar hyn o bryd
Busnes Cymru/Canfyddwr Cyllid Busnes Cymru	2%	6%	23%	39%	72%	18%	2%	36%
Cwmpas/Busnes Cymdeithasol Cymru	2%	0%	70%	9%	23%	44%	5%	47%
Grant Creu Lleoedd Trawsnewid Trefi	47%	0%	26%	12%	23%	42%	5%	45%

Benthyciadau Trawsnewid Trefi	0%	3%	49%	38%	47%	12%	5%	47%
Awdurdod lleol (h.y. cymorth busnes)	0%	29%	2%	9%	72%	21%	26%	41%
Grant Datblygu Eiddo Lleol	0%	3%	49%	3%	47%	47%	5%	47%
Banc Datblygu Cymru	49%	3%	49%	12%	2%	62%	0%	24%
Cyllid Llywodraeth y DU	0%	3%	2%	44%	93%	12%	5%	41%
Cyllid benthyciad bancio cymunedol	0%	0%	49%	6%	23%	44%	28%	50%
Cyllid ffynhonnell dorfol	0%	0%	26%	9%	72%	67%	2%	24%

Arweinyddiaeth lleoedd

3.39 Amlygodd y cyfweliadau a gynhaliwyd gyda rhanddeiliaid ar gyfer yr ymchwil hon y gallai'r perthnasoedd a ddelir gan arweinwyr lleoedd a'u diwylliant sefydliadol mewn perthynas â risg, effeithio ar a oedd busnesau bach yn cael eu galluogi i lenwi eiddo gwag canol trefi. Roedd arweinwyr lleoedd yn cynnwys staff awdurdodau lleol, cynghorwyr lleol, arweinwyr AGB, cynrychiolwyr/perchnogion busnes a staff o asiantaethau cymorth busnes.

3.40 Dywedodd ein cyfweleion fod lleoedd ag iddynt arweinyddiaeth leol ragorol, gydgysylltiedig yn aml yn defnyddio sawl strategaeth i fynd i'r afael â'r stryd fawr wag, gan gynnwys darparu cymorth i fusnesau bach. Fodd bynnag, cydnabu nifer o’r cyfweleion bod gofynion adnoddau arweinyddiaeth lleoedd o'r math hwn yn gymharol fawr. Mae meithrin perthynas â gwahanol randdeiliaid a chymorth pwrpasol yn hynod effeithiol ond dywedodd y cyfweleion ei fod yn ddwys o ran amser – mae angen cyllid digonol ar awdurdodau lleol i wneud hyn yn dda.

3.41 Roedd y cyfweleion hefyd o’r farn bod gweledeedd arweinwyr lleoedd yn bwysig. Roedd y graddau yr oedd swyddogion awdurdodau lleol yn adnabod ac yn ymgysylltu â'u trefi yn effeithio'n fawr ar ansawdd y cymorth a gynigiwyd ganddynt. Roedd y lleoedd mwyaf llwyddiannus yn meddwl llawer yn ehangach am y mathau o denantiaid a allai fod â diddordeb mewn eiddo gwag, ac am ddyfodol eu canol trefi.

3.42 Awgrymodd rhai cyfweleion y byddai llywodraeth genedlaethol a lleol yn lleoli eu hunain yn fwy amlwg mewn trefi yn fan cychwyn da ar gyfer y dull hwn. Byddai hyn, teimlai ein cyfweleion, nid yn unig yn ailboblogi'r canol trefi, ond hefyd yn galluogi gwneuthurwyr lleoedd i feddwl am drefi mewn ffordd wirioneddol gyfannol – pa mor agos y mae cartrefi ymddeol i'r stryd fawr, er enghraifft, neu faint o fannau gwyrdd oedd neu bresenoldeb cyfleusterau cymunedol – ac felly nodi mwy o gyfleoedd i fusnesau bach feddiannu mannau gwag.

3.43 Awgrymodd rhai cyfweleion y gallai rhai AGB ac awdurdodau lleol gymryd ymagwedd fwy 'traddodiadol' tuag at ganol trefi, gan ganolbwyntio ar ddefnyddiau megis manwerthu, lletygarwch ac economi’r nos. Soniwyd am adrannau o fewn awdurdodau lleol yn gweithio mewn ffordd ynysig fel ffactor posibl a allai weithio yn

erbyn edrych ar y darlun ehangach, a fyddai'n cynnwys ystyried yr economi sylfaenol, er enghraifft.

3.44 Soniwyd yn aml gan y cyfweleion am ddefnyddiau dros dro a defnyddiau yn y cyfamser fel cam llwyddiannus tuag at sicrhau cytundeb rhentu tymor hir ar gyfer eiddo a oedd wedi bod yn wag ers amser maith. Yn aml, byddai awdurdodau lleol neu AGB yn talu am ffitiadau sylfaenol fel y byddai modd i fusnesau dros dro ddefnyddio’r eiddo. Ar ôl i'r cyfnod dros dro ddod i ben, byddai busnesau yn aml yn ymrwymo i gytundeb rhentu tymor hir. Dywedodd cyfweleion hefyd fod busnesau dros dro yn aml yn brofiad cadarnhaol i landlordiaid a oedd yn amharod i rentu i fusnesau newydd, oherwydd roedd tenantiaeth dros dro lwyddiannus yn magu hyder yn hyfywedd tenant yn y tymor hwy. Fodd bynnag, nododd un cyfwelai nad oedd disgwyl i siopau dros dro dalu ardrethi busnes fel arfer, sy'n golygu bod yna ddatgymhelliad ariannol i fusnesau bach feddiannu’r mannau gwag hyn yn fwy parhaol.

4. Prif Ganfyddiadau

4.1 Cyflwynir canfyddiadau allweddol o'r ymchwil isod, gyda thrafodaeth fer ar eu goblygiadau.

Nid yw eiddo gwag canol trefi ar gyfer manwerthwyr yn unig

4.2 Er gwaethaf yr heriau strwythurol a nodwyd yn 1.2.1, y stryd fawr, canol trefi neu ddinasoedd yw'r lleoliadau mwyaf poblogaidd ar gyfer busnesau bach sy'n chwilio am safle. Fodd bynnag, mae'n bwysig nodi bod manwerthwyr yn gyfran fach yn unig o'r rhai sy'n chwilio am safle – yn aml mae mwy o alw am swyddfeydd a gweithdai, unedau diwydiannol a chyfleusterau warws/storio.

Mae busnesau bach yn defnyddio sawl ffynhonnell i chwilio am safle newydd

4.3 Dangosodd canlyniadau ein harolwg fod busnesau bach a oedd wedi adleoli'n ddiweddar neu a oedd yn chwilio am safle wedi edrych ar sawl ffynhonnell i chwilio amdanynt. Roedd y ffynonellau yn cynnwys Busnes Cymru, awdurdodau lleol, gwerthwyr tai ac AGB.

4.4 Nododd ein hadolygiad llenyddiaeth a'n cyfweliadau â rhanddeiliaid fod busnesau bach hefyd yn elwa o ddefnyddio rhwydweithiau lleol wrth chwilio am eiddo.

Mae’r lleoliad, y perchennog, y denantiaeth a’r gost yn bwysig i fusnesau bach sy’n adleoli.

4.5 Dywedodd y busnesau bach a arolygwyd gennym a oedd wedi adleoli'n ddiweddar neu a oedd yn dal i chwilio am safle mai’r lleoliad, y perchennog/y denantiaeth a’r gost oedd y ffactorau pwysicaf a ystyriwyd wrth edrych ar safleoedd. Ystyriwyd bod cyfleusterau, maint a hygyrchedd yn ffactorau llai pwysig. Y ffactorau a ystyriwyd y lleiaf pwysig oedd y cyfle i gael mynediad at gyllid y sector cyhoeddus a chystadleuwyr wedi'u lleoli gerllaw.

4.4 Gall awdurdodau lleol ac AGB helpu i leihau eiddo gwag 'ffug' a pharhaus

4.6 Datgelodd ein hymchwil fod rhai busnesau bach yn cymryd amser hir (dros chwe mis) i ddod o hyd i safle newydd, er gwaethaf y ffaith nad oes prinder mannau gwag yng nghanol trefi Cymru. Yn benodol, amlygodd ein cyfweleion eiddo gwag 'ffug' fel ffactor sy'n cyfrannu at hyn. Ategwyd hyn gan y llenyddiaeth, ac roedd gan y

cyfweleion awgrymiadau ar sut y gellid cywiro hyn, gan gynnwys newidiadau rheoleiddiol i landlordiaid a rhannu gwybodaeth rhwng awdurdodau lleol a'r Gofrestrfa Tir.

Mae cost yn rhwystr

4.7 Mae cost yn rhwystr i fusnesau bach sydd am feddiannu safleoedd gwag, a nododd y cyfweleion fod ardrethi busnes yn ddatgymhelliad i fusnesau bach sydd am feddiannu eiddo gwag (neu drosi unedau dros dro yn denantiaethau parhaol – gweler 3.3.3). Dywedodd y rhan fwyaf o'r cyfweleion a siaradodd am ardrethi busnes y byddai diwygio yn fuddiol.

Mae angen targedu cyfathrebu sy'n ymwneud â chymorth anariannol i fusnesau bach at y rhai sy'n chwilio am safle

4.8 Roedd y busnesau bach a arolygwyd a oedd yn dal i chwilio am safle yn llawer mwy tebygol o ymateb nad oeddent yn ymwybodol o'r gwahanol gymorth anariannol a oedd ar gael na'r rhai a oedd wedi adleoli yn llwyddiannus yn ddiweddar. Mae hyn yn dangos y dylid targedu cyfathrebu, sy'n ymwneud â'r cymorth anariannol sydd ar gael, yn well i fusnesau bach cyn iddynt feddiannu safle.

Efallai y bydd angen teilwra cynnig anariannol Busnes Cymru yn well i anghenion busnesau bach sy’n adleoli

4.9 Roedd 74% (32) o fusnesau bach a adleoliwyd yn ddiweddar yn ymwybodol o'r cymorth anariannol a ddarperir gan Busnes Cymru ond ni wnaethant ei ddefnyddio.

Mae cynnig cymorth anariannol Cwmpas / Busnes Cymdeithasol Cymru yn gofyn am ymchwiliad

4.10 Roedd gan Cwmpas / Busnes Cymdeithasol Cymru a Banc Datblygu Cymru gyfraddau uwch o geisiadau aflwyddiannus am gymorth anariannol na mathau eraill o gymorth anariannol.

Mae gan awdurdodau lleol ac Ardaloedd Gwella Busnes ddealltwriaeth dda o gymorth anariannol a dylid rhannu hon â darparwyr eraill

4.11 Awdurdodau lleol a ddarparodd gymorth anariannol i fusnesau bach fwyaf aml. Cadarnhawyd hyn yng nghanfyddiadau'r adolygiad llenyddiaeth ac awgrymodd rhai

o'n cyfweleion fod awdurdodau lleol ac AGB mewn sefyllfa dda i feddwl yn gyfannol am y cymorth yr oeddent yn ei gynnig i fusnesau, naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol.

Dylai codi ymwybyddiaeth o gyllid fod yn flaenoriaeth

4.12 Roedd ymwybyddiaeth isel o gymorth ariannol yn llawer mwy cyffredin ymhlith y busnesau bach a arolygwyd a oedd yn dal i chwilio am safle na'r rhai a oedd wedi sicrhau safle, gan awgrymu y gallai ymwybyddiaeth o gyllid fod yn ffactor gwahaniaethu bwysig rhwng y rhai a adleoliwyd yn ddiweddar a'r rhai sy'n dal i chwilio am safle.

Dylid ymchwilio i rwystrau ymgeisio am rai ffynonellau cyllid

4.13 Ymhlith busnesau a adleoliwyd yn ddiweddar, roedd llawer o'r ymatebwyr yn ymwybodol o gymorth ariannol gan lywodraeth y DU (93%, 40), Busnes Cymru, awdurdodau lleol a chyllid torfol (gyda'i gilydd 72%, 31), ond ni wnaethant ymgeisio amdano; gallai hyn awgrymu bod busnesau bach yn gweld rhwystrau posibl rhag ymgeisio am y ffynonellau hyn.

Mae arweinyddiaeth leol gydweithredol yn hanfodol a dylid ei chefnogi ymhellach

4.14 Dywedodd ein cyfweleion fod lleoedd ag iddynt arweinyddiaeth leol gydgysylltiedig yn aml yn defnyddio sawl strategaeth i fynd i'r afael â'r stryd fawr wag, gan gynnwys cefnogi busnesau bach. Fodd bynnag, cydnabu nifer o'r cyfweleion fod gofynion adnoddau arweinyddiaeth lleoedd o'r math hwn yn gymharol fawr a gwnaethant awgrymu y dylid sicrhau bod mwy o gyllid ar gael.

5. Argymhellion

5.1 Yn dilyn ymlaen o'r prif ganfyddiadau a nodir yn Adran 4, mae CLES yn gwneud yr argymhellion canlynol.

Argymhelliad 1

5.2 Sicrhau bod busnesau bach nad ydynt yn rhai manwerthu yn gallu cael mynediad at safleoedd gwag canol trefi, adolygu cyfyngiadau a chostau newid defnydd a chynllunio, ac ystyried pa gamau y gellir eu cymryd i gael gwared ar y rhain/lleihau'r rhain.

Argymhelliad 2

5.3 Mae angen mwy o gymorth ar awdurdodau lleol ac AGB i ymgysylltu â busnesau bach sy'n chwilio am safle. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn cynnal ymchwil pellach i ddeall sut y gallent weithio gyda grwpiau cynrychioliadol awdurdodau lleol ac AGB i gael gwared ar rwystrau. Rydym o'r farn bod hwn yn faes ar gyfer astudio ymhellach.

Argymhelliad 3

5.4 Dylai newidiadau polisi i gefnogi busnesau bach flaenoriaethu'r ffactorau hynny a oedd fwyaf pwysig i fusnesau bach (lleoliad, perchennog/tenantiaeth a chost), gyda llai o bwyslais ar ffactorau llai pwysig.

Argymhelliad 4

5.5 Dylid ymchwilio ymhellach i ba wybodaeth fyddai'n ddefnyddiol i awdurdodau lleol ac Ardaloedd Gwella Busnes gael mynediad i'r Gofrestrfa Tir a pha adnoddau fyddai eu hangen arnynt i wneud hyn (er enghraifft, cyllid ar gyfer swyddogion sydd â'r swyddogaeth hon fel rhan o'u disgrifiad swydd a/neu reolwyr perthynas yn y Gofrestrfa Tir).

5.6 Rydym hefyd yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn gwneud gwaith ymchwiliol i ddeall sut y gallai cyhoeddiadau diweddar ar arwerthiannau rhent y stryd fawr yn Lloegr fod yn gymwys i Gymru.[29] [30]

Argymhelliad 5

5.7 Dylid adolygu cyfathrebu sy'n ymwneud â'r cymorth anariannol sydd ar gael i fusnesau bach er mwyn sicrhau ei fod wedi'i dargedu'n briodol at eu hanghenion cyn iddynt feddiannu safle. Mae pwynt hefyd ynglŷn â gwelededd y gwasanaethau hyn, a sut y gall busnesau bach 'ddod ar draws' y cynnig cymorth anariannol yn oddefol.

Argymhelliad 6

5.8 Dylid adolygu'r cynnig anariannol a ddarperir gan Busnes Cymru i sicrhau ei fod wedi'i deilwra’n i anghenion busnesau bach sy’n adleoli. Rydym hefyd yn argymell archwilio cyfleoedd am sut y gellid rhannu mewnwelediad ac arfer gorau, sy'n ymwneud â chymorth anariannol, rhwng awdurdodau lleol, AGB a darparwyr eraill.

Argymhelliad 7

5.9 Dylid adolygu'r dirwedd ariannu, ac yn enwedig cyfathrebu â busnesau bach a allai fod yn ystyried meddiannu safle, a'u gwella fel blaenoriaeth.

Argymhelliad 8

5.10 Dylai Llywodraeth Cymru ymchwilio i werth gwahanol fodelau a dulliau o arwain lleoedd cydweithredol i Gymru.

5.11 Yn ogystal â hwyluso rhwydweithiau o fewn lleoedd, dylai Llywodraeth Cymru gefnogi dysgu gweithredol rhwng lleoedd. Gallai Llywodraeth Cymru hefyd gymryd rôl fan hyn, er enghraifft, nodi arfer gorau yng nghanol trefi dan arweiniad lleol (yng Nghymru, a thu hwnt) a hwyluso trawsddysgu.

---

[29] Gweler, er enghraifft: Power to Change. (2024). Getting it Right on Community Right to Buy.

[30] Gov.uk. (2024). High streets to be revitalised with new legal powers.

Atodiad A: Cyfweleion a chrynodeb o brif lwybrau ymholi'r cyfweliadau

Cyfweleion

Ar gyfer yr ymchwil hwn, gwnaethom gyfweld cynrychiolwyr o:

- FSB Cymru
- Vacant Shops Academy
- Llywodraeth Cymru
- Comisiwn Dylunio Cymru
- Urban Foundry
- Rhwydwaith Swyddogion Datblygu Economaidd ac Adfywio Awdurdodau Lleol Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru
- Toohoi (busnes bach)

Prif lwybrau ymholi'r cyfweliadau

Noder: *Defnyddiwyd y llwybrau ymholi canlynol ar gyfer pob cyfwelai, fodd bynnag, gofynnwyd cwestiwn penodol hefyd i'r cyfweleion mewn perthynas â'u rôl sefydliadol.*

Mae mater y stryd fawr yn un sy'n uchel ar agenda'r cyhoedd — mae'r stryd fawr mewn sawl ffordd yn faromedr o falchder lleol mewn lle.

Mae nifer y siopau gwag yng Nghymru yn parhau i fod ymhlith yr uchaf yn y DU, er gwaethaf ystod o ymyriadau gan Lywodraeth Cymru ac awdurdodau lleol.

A ydych yn ymwybodol o unrhyw un o'r ymyriadau ar lefel genedlaethol neu leol i geisio mynd i'r afael â'r mater hwn? (holwch os nad ydynt wedi clywed am lawer/unrhyw un o gwbl)

- Datganiad Sefyllfa Canol Trefi a gyhoeddwyd yn 2023
- Polisi Canol Tref yn Gyntaf – lleoli gwasanaethau/adeiladau newydd o fewn canol trefi lle bynnag y bo modd
- Rhaglen Trawsnewid Trefi
- Cyfalaf a grantiau - £100 miliwn ar gael ledled Cymru rhwng 2022 a 2025 ynghyd â chronfa fenthyciadau £25m
- Gorfodi – eiddo gwag/adfeiliedig, wedi'i ategu gan gronfa ymladd £15.2m
- Grant Creu Lleoedd – dyraniad craidd i Awdurdodau Lleol, ynghyd â refeniw £850k ar gyfer cynlluniau creu lleoedd
- Rhaglen Trefi Smart
- Ardaloedd Gwella Busnes – modelau busnes a chymunedol cydweithredol

Beth yw eich barn ar pam fod hwn yn fater mor barhaus yn nhrefi Cymru?

Beth yw eich barn ar ddull polisi Llywodraeth Cymru o ymdrin â chanol trefi ac eiddo gwag? Beth sy'n gweithio'n dda? Beth mwy, os unrhyw beth, a allai / y dylai LlC fod yn ei wneud? Pa ysgogiadau polisi eraill gellid eu defnyddio?

I ba raddau y mae'r mater hwn wedi cael ei effeithio gan ddigwyddiadau diweddar – y pandemig, yr argyfwng costau byw?

Mae ein hymchwil, cymariaethau rhyngwladol ac ati, yn dangos bod angen dull wedi'i deilwra i anghenion penodol pob canol tref/stryd fawr unigol? A yw hyn yn digwydd? Ble mae'r arfer da?[1]

Pa faterion neu rwystrau ydych chi'n meddwl y mae busnesau bach yn dod ar eu traws wrth geisio meddiannu siopau a safleoedd gwag canol tref?

Pa gymorth ychwanegol, os o gwbl, sydd ei angen i helpu busnesau bach i gael mynediad at eiddo gwag

ar y stryd fawr ac yn y pen draw i leihau nifer yr eiddo gwag?

A ydych yn ymwybodol o unrhyw arferion da neu ddulliau arloesol, yn gyffredinol o ran mynd i'r afael ag eiddo gwag ar y stryd fawr, neu'n benodol mewn perthynas â:

- Deall a monitro'r mater – data da
- Gorfodi a chyngor, prynu gorfodol ac ati
- Cynnwys rhanddeiliaid a phartneriaid mewn cynlluniau creu lleoedd
- Cymorth i fusnesau annibynnol, busnesau cymunedol, busnesau democrataidd i gael mynediad at eiddo gwag
- Dulliau mwy ymyraethol – e.e., Bwrdeistref Hackney Llundain yn prynu mewn i ddatblygiadau defnydd cymysg er mwyn ail-bwrpasu mannau manwerthu i wasanaethu anghenion lleol yn well (e.e., fel lleoliad gwaith fforddiadwy)
- Lleoedd ar gyfer rhannu mannau gwaith
- Hybiau ar gyfer gweithwyr o bell
- Mannau defnydd yn y cyfamser, dros dro, dechrau busnes

Mae canol trefi/y stryd fawr yn ffynonellau gwerth cymdeithasol/ cyhoeddus/dinesig ond maent yn cael eu heffeithio gan gyfalafiaeth rentwyr, hapfuddsoddi eiddo, ariannoli asedau eiddo, perchnogaeth absennol ac ati - i ba raddau ydych chi'n meddwl bod y mater o bwy sy'n berchen ar y stryd fawr a beth yw ei phwrpas, yn llunio ac yn sbarduno'r dull o ymdrin â hi yng Nghymru? .. lle mae'r cyfoeth yn mynd, y cydbwysedd rhwng corfforaethau mawr a busnesau annibynnol, neu fusnesau democrataidd megis busnesau cydweithredol, busnesau cymunedol ac ati.

Mae Canol Tref yn Gyntaf yn newid i ddull stryd fawr fwy defnydd cymysg. Gan gydnabod y bydd manwerthu bob amser yn bwysig ond mewn rhai mannau mae angen newid o’r *gorbwyslais* ar fanwerthu. A ydych yn meddwl bod dealltwriaeth eang o’r neges yn y gymuned busnesau bach?

Beth yw'r rhwystrau mwyaf i ddefnydd mwy amrywiol? ... e.e. trafnidiaeth, parcio, cynllunio ...

Atodiad B: Arolwg busnesau bach

HOLIADUR 1 (HOLIADUR SGRINIO)

1. Faint o weithwyr (gan gynnwys eich hun) sydd yn eich busnes?
    a. Gweithiwr unigol
    b. 2-5 o weithwyr
    c. 5-10 o weithwyr
    d. 10-25 o weithwyr
    e. 25-49 o weithwyr
    f. 49+ o weithwyr [os dewisir (f), mae'r arolwg yn dod i ben]
2. A oes gennych safle busnes?
    - Oes
    - Nac oes (h.y. (Mae fy ngwaith wedi ei leoli yn fy nghartref)
3. Beth yw cod post presennol eich busnes (os nad oes gennych safle busnes, rhowch god post eich cartref)?

4. Pa mor hir ydych chi wedi bod yn eich safle presennol?

X mlynedd	Y mis

1. **O'r sectorau canlynol, pa un sydd fwyaf cywir yn disgrifio eich busnes?**
    - Amaethyddiaeth, coedwigaeth a physgota
    - Mwyngloddio a chwarela
    - Gweithgynhyrchu
    - Cyflenwi trydan, nwy, stêm ac aerdymheru
    - Cyflenwi dŵr; carthffosiaeth, rheoli gwastraff a gweithgareddau adfer
    - Adeiladu
    - Masnach gyfanwerthol a manwerthu; atgyweirio cerbydau modur a beiciau modur
    - Cludiant a storio

- Gweithgareddau llety a gwasanaethau bwyd
- Gwybodaeth a chyfathrebu
- Gweithgareddau ariannol ac yswiriant
- Gweithgareddau eiddo tiriog
- Gweithgareddau proffesiynol, gwyddonol a thechnegol
- Gweithgareddau gweinyddol a gwasanaeth chymorth
- Gweinyddiaeth gyhoeddus ac amddiffyn; nawdd cymdeithasol gorfodol
- Addysg
- Gweithgareddau iechyd dynol a gwaith cymdeithasol
- Celfyddydau, adloniant a hamdden
- Dim un o'r uchod (_____open text box______)

4. Ticiwch y frawddeg sy'n berthnasol i chi o'r opsiynau canlynol:

a. ( ) Mae fy musnes wedi adleoli i safle busnes yn ddiweddar (o fewn yr X mis diwethaf)
b. ( ) yn chwilio am safle busnes newydd ar hyn o bryd
c. ( ) Nid yw fy musnes yn chwilio am safle busnes ar hyn o bryd
d. ( ) Nid yw fy musnes yn chwilio am safle busnes ar hyn o bryd (ond gall ystyried gwneud ar ryw adeg yn y dyfodol)

Os dewisir (a) ar gyfer cwestiwn 3, mae’r arolwg yn ailgyfeirio at holiadur 2a (wedi adleoli yn ddiweddar)

Os dewisir (b) ar gyfer cwestiwn 3, mae’n ailgyfeirio at holiadur 2b (yn chwilio ar hyn o bryd)

Os dewisir (c) neu (d) ar gyfer cwestiwn 3, mae’n ailgyfeirio at holiadur 2c (ddim yn chwilio ar hyn o bryd)

HOLIADUR 2A (WEDI ADLEOLI YN DDIWEDDAR)

2. **Pa fath o safle gawsoch?**
    - Siopau/Safleoedd Manwerthu (Dosbarth Defnydd: A1)
    - Bwytai/Caffis: (Dosbarth Defnydd: A3)
    - Swyddfeydd: (Dosbarth Defnydd: B1)

- Warysau/Cyfleusterau Storio (Dosbarth Defnydd: B8)
- Ffatrïoedd/Unedau Diwydiannol: (Dosbarth Defnydd: B2)
- Gweithdai: (Dosbarth Defnydd: B1 neu B2)
- Tafarndai/Bariau: (Dosbarth Defnydd: A4)
- Gwestai/Tai Llety: (Dosbarth Defnydd: C1)
- Campfeydd/Clybiau Iechyd: (Dosbarth Defnydd: D2)
- Lleoliadau Adloniant: (Dosbarth Defnydd: D2)
- Cyfleusterau Gofal Iechyd: (Dosbarth Defnydd: D1)
- Sefydliadau Addysg: (Dosbarth Defnydd: D1)
- Gwasanaethau Ariannol: (Dosbarth Defnydd: A2)
- Gorsafoedd Petrol: (Dosbarth Defnydd: Sui Generis)
- Ystafelloedd Arddangos Ceir: (Dosbarth Defnydd: A1 neu Sui Generis)

Meithrinfeydd/Gofal Dydd (Dosbarth Defnydd: D1 neu D2)

- ( ) Arall (nodwch) (_____open text box______)

3. Ble y mae eich safle wedi'i leoli?

a) ( ) Stryd Fawr, canol tref neu ddinas
b) ( ) Parc manwerthu y tu allan i'r dref
c) ( ) Parc busnes
d) ( ) Arall (nodwch)

   a. Os dewisir b/c/d, cwestiwn pellach - "A wnaethoch chi ystyried lleoliad ar y stryd fawr? Rhowch reswm"

      1. Do (Os felly, pam na wnaethoch chi symud i'r stryd fawr? [free text box]
      2. Naddo, (os naddo, pam? [free text box]

4. Pa mor hir y cymerodd rhwng cychwyn eich chwilio am eiddo hyd nes sicrhau eich eiddo?

- ( ) Llai na mis
- ( ) rhwng 1 a 3 mis
- ( ) 4-6 mis
- ( ) Mwy na 6 mis

5. **Beth oedd y ffactor/ffactorau pwysicaf y gwnaethoch chi eu hystyried wrth ddod o hyd i safle? (1 = mwyaf pwysig, 8= lleiaf pwysig) [rancio]**
    - ( ) Lleoliad (e.e., agosrwydd at y farchnad darged, gwelededdd, demograffeg y gymdogaeth)
    - ( ) Y Perchennog / Y Denantiaeth (e.e., p'un ai i brynu neu rentu, telerau'r brydles, enw da'r landlord)
    - ( ) Cost (e.e., pris rhentu neu brynu, treuliau parhaus, fforddiadwyedd)
    - ( ) Maint (e.e. arwynebedd llawr, nifer yr ystafelloedd neu fannau gwaith)
    - ( ) Cyfleusterau (e.e., yr amwynderau a ddarperir o fewn y safle, megis parcio, cyfleustodau, mynediad ar gyfer cadeiriau olwyn, argaeledd rampiau, lifftiau, cynllun)
    - ( ) Hygyrchedd (e.e., rhwyddineb mynediad i gwsmeriaid, agosrwydd at gysylltiadau trafnidiaeth)
    - ( ) Cystadleuaeth (e.e., presenoldeb busnesau tebyg yn yr ardal)
    - ( ) Cyfle i gael mynediad at grant / benthyciad y sector cyhoeddus
    - ( ) Arall (nodwch)

6. **Pa ddull/iau a ddefnyddiwyd gennych i ddod o hyd i safle busnes a pha mor hawdd oedd eu defnyddio? [matrics gydag opsiynau am 6 ar un echel a 7 ar yr echel arall]**

a. ( ) defnydd o asiant eiddo masnachol lleol
b. ( ) defnydd o wefannau canfod eiddo ar-lein cenedlaethol (h.y. Rightmove / Zoopla)
c. ( ) defnydd o awdurdod lleol
d. ( ) Cronfa Ddata Eiddo Busnes Cymru
e. ( ) Ardal Gwella Busnes
f. ( ) Hyb Menter
g. ( ) cyswllt personol
h. ( ) arall (nodwch) (_____open text box______)

7. **[fel rhan o gwestiwn 6] Pa mor hawdd oedd defnyddio'r dulliau hyn i ddod o hyd i'ch safle?**

1. ( ) Hawdd iawn
2. ( ) Ychydig yn hawdd
3. ( ) Niwtral

4. ( ) Ychydig yn anodd
5. ( ) Anodd iawn

8. **A allwch roi rheswm dros eich ateb(ion)?** (_____open text box______)

Open text box

8. **Pa ffynonellau gwybodaeth a ddefnyddiwyd gennych i'ch helpu i ddod o hyd i'ch eiddo?**
   a. **Awdurdod lleol**
   b. **Busnes Cymru**
   c. **Gwerthwr tai**
   d. ( ) Ardal Gwella Busnes
   e. ( ) Hyb Menter
   f. **Arall (nodwch)**

9. **Pa wybodaeth ychwanegol fyddai wedi bod o fudd i chi ei chael pan oeddech yn ceisio dod o hyd i safle busnes?**

Open text box

10. **A oeddech yn ymwybodol o unrhyw un o'r ffynonellau cymorth allanol canlynol yn ystod y cyfnod dod o hyd i safle? Os oeddech, a wnaethoch chi ddefnyddio unrhyw un ohonynt?**
    - Ar gyfer pob opsiwn, y mae'r opsiynau canlynol: (grid – opsiwn o ddewis un ar gyfer pob opsiwn)
    - **Derbyniais gymorth/cyllid gan y corff hwn**
    - **Ymgeisiais am gymorth/cyllid gan y corff hwn ond roeddwn i'n aflwyddiannus**
    - **Roeddwn yn ymwybodol o'r cymorth hwn ond ni ymgeisiais am gymorth/cyllid**
    - **Nid oeddwn yn ymwybodol o'r cymorth/cyllid hwn**

- ( ) Busnes Cymru / Canfyddwr Cyllid Busnes Cymru
- ( ) Cwmpas / Busnes Cymdeithasol Cymru
- ( ) Grant Creu Lleoedd Trawsnewid Trefi

- ( ) Benthyciadau Trawsnewid Trefi
- ( ) Awdurdod Lleol (h.y. cymorth busnes)
- Grant Datblygu Eiddo Lleol
- Banc Datblygu Cymru
- Cyllid Llywodraeth y DU
- Cyllid benthyciad Bancio Cymunedol
- Cyllid ffynhonnell dorfol
- ( ) Os gwnaethoch ddefnyddio cymorth/cyllid nad yw wedi'i restru uchod, neu os na wnaethoch ddefnyddio unrhyw gymorth/cyllid allanol, nodwch) (_____open text box______)

10. Pa un o'r ffactorau canlynol effeithiodd ar eich gallu i ddod o hyd i safle ar gyfer eich busnes? (Dewiswch bob un sy'n berthnasol)

- Cyfyngiadau ariannol
- Argaeledd cyfyngedig eiddo addas
- Cyfyngiadau cynllunio
- Heriau negodi
- Dewisiadau lleoliad
- Arall (nodwch) (testun agored)

11. Diolch am gwblhau'r arolwg. Os hoffech gael eich ystyried ar gyfer un o'r canlynol/neu'r ddau, rhowch eich cyfeiriad e-bost:

- Cyfeiriad e-bost [free text box]
- cymryd rhan mewn grŵp ffocws byr yr ydym yn ei gynnal (yn rhithwir) fel rhan o'r ymchwil hon : (ticiwch y blwch)
- rhoi eich enw mewn i raffl i ennill gwobr am gwblhau'r arolwg hwn (ticiwch y blwch)

HOLIADUR 2B (YN CHWILIO AM SAFLE NEWYDD AR HYN O BRYD)

1. Pa fath o safle ydych chi'n chwilio amdano?

  - Siopau/Safleoedd Manwerthu (Dosbarth Defnydd: A1)
  - Bwytai/Caffis: (Dosbarth Defnydd: A3)
  - Swyddfeydd: (Dosbarth Defnydd: B1)
  - Warysau/Cyfleusterau Storio (Dosbarth Defnydd: B8)
  - Ffatrïoedd/Unedau Diwydiannol: (Dosbarth Defnydd: B2)

- Gweithdai: (Dosbarth Defnydd: B1 neu B2)
- Tafarndai/Bariau: (Dosbarth Defnydd: A4)
- Gwestai/Tai Llety: (Dosbarth Defnydd: C1)
- Campfeydd/Clybiau Iechyd: (Dosbarth Defnydd: D2)
- Lleoliadau Adloniant: (Dosbarth Defnydd: D2)
- Cyfleusterau Gofal Iechyd: (Dosbarth Defnydd: D1)
- Sefydliadau Addysg: (Dosbarth Defnydd: D1)
- Gwasanaethau Ariannol: (Dosbarth Defnydd: A2)
- Gorsafoedd Petrol: (Dosbarth Defnydd: Sui Generis)
- Ystafelloedd Arddangos Ceir: (Dosbarth Defnydd: A1 neu Sui Generis)

Meithrinfeydd/Gofal Dydd (Dosbarth Defnydd: D1 neu D2)

- ( ) Arall (nodwch) (_____open text box______)

2. **Ble ydych chi'n chwilio am safle? (dewiswch fwy nag un os oes angen)**
   e) ( ) Stryd Fawr, canol tref neu ddinas
   f) ( ) Parc manwerthu y tu allan i'r dref
   g) ( ) Parc busnes
   h) ( ) Arall (nodwch - free text)

3. **Pa mor hir fuodd hi rhwng cychwyn chwilio am eich eiddo a sicrhau eich eiddo?**
   - ( ) Llai na mis
   - ( ) rhwng 1 a 3 mis
   - ( ) 4-6 mis
   - ( ) Mwy na 6 mis

4. **Beth yw’r ffactor/ffactorau pwysicaf yr ydych yn eu hystyried wrth ddod o hyd i safle? (1 = mwyaf pwysig, 8= lleiaf pwysig) [rancio]**
   - ( ) Lleoliad (e.e., agosrwydd at y farchnad darged, gwelededd, demograffeg y gymdogaeth)
   - ( ) Y Perchennog / Y Denantiaeth (e.e., p'un ai i brynu neu rentu, telerau’r brydles, enw da’r landlord)
   - ( ) Cost (e.e., pris rhentu neu brynu, treuliau parhaus, fforddiadwyedd)
   - ( ) Maint (e.e. arwynebedd llawr, nifer yr ystafelloedd neu fannau gwaith)

- ( ) Cyfleusterau (e.e., yr amwynderau a ddarperir o fewn y safle, megis parcio, cyfleustodau, mynediad ar gyfer cadeiriau olwyn, argaeledd rampiau, lifftiau, cynllun)
- ( ) Hygyrchedd (e.e., rhwyddineb mynediad i gwsmeriaid, agosrwydd at gysylltiadau trafnidiaeth)
- ( ) Cystadleuaeth (e.e., presenoldeb busnesau tebyg yn yr ardal)
- ( ) Cyfle i gael mynediad at grant / benthyciad y sector cyhoeddus
- ( ) Arall (nodwch)

5. Pa ddull/iau ydych chi'n eu defnyddio i ddod o hyd i safle busnes a pha mor hawdd yw eu defnyddio? [matrics gydag opsiynau am 5 ar un echel a 6 ar yr echel arall]

i. ( ) defnydd o asiant eiddo masnachol lleol
j. ( ) defnydd o wefannau canfod eiddo ar-lein cenedlaethol (h.y. Rightmove / Zoopla)
k. ( ) defnydd o awdurdod lleol
l. ( ) Cronfa Ddata Eiddo Busnes Cymru
m. ( ) Ardal Gwella Busnes
n. ( ) Hyb Menter
o. ( ) cyswllt personol
p. ( ) arall (nodwch) (_____open text box______)

6. [fel rhan o gwestiwn 5]

6. ( ) Hawdd iawn
7. ( ) Ychydig yn hawdd
8. ( ) Niwtral
9. ( ) Ychydig yn anodd
10. ( ) Anodd iawn

8. **A allwch roi rheswm dros eich ateb(ion)?** (_____open text box______)

Open text box

7. Pa ffynonellau gwybodaeth ydych chi'n eu defnyddio i'ch helpu i ddod o hyd i'ch eiddo?

a. Awdurdod lleol

b. **Busnes Cymru**
c. **Gwerthwr tai**
d. ( ) Ardal Gwella Busnes
e. ( ) Hyb Menter
f. **Arall (nodwch)**

8. Pa wybodaeth ychwanegol fyddai wedi bod o fudd i chi ei chael wrth i chi geisio dod o hyd i safle busnes?

Open text box

9. A ydych yn ymwybodol o unrhyw un o'r ffynonellau cymorth allanol canlynol wrth i chi chwilio am safle? Os ydych, a ydych yn defnyddio unrhyw un ohonynt?

- Ar gyfer pob opsiwn, y mae’r opsiynau canlynol: (grid – opsiwn o ddewis un ar gyfer pob opsiwn)
- **Rwy’n derbyn cymorth/cyllid gan y corff hwn**
- **Rwy’n ymgeisio am gymorth/cyllid gan y corff hwn**
- **Rwy’n ymwybodol o’r cymorth hwn ond nid wyf yn ymgeisio am gymorth/cyllid**
- **Nid wyf yn ymwybodol o'r cymorth/cyllid hwn**

- ( ) Busnes Cymru / Canfyddwr Cyllid Busnes Cymru
- ( ) Cwmpas / Busnes Cymdeithasol Cymru
- ( ) Grant Creu Lleoedd Trawsnewid Trefi
- ( ) Benthyciadau Trawsnewid Trefi
- ( ) Awdurdod Lleol (h.y. cymorth busnes)
- Grant Datblygu Eiddo Lleol
- Banc Datblygu Cymru
- Cyllid Llywodraeth y DU
- Cyllid benthyciad Bancio Cymunedol
- Cyllid ffynhonnell dorfol
- ( ) Os ydych yn defnyddio cymorth/cyllid nad yw wedi'i restru uchod, neu os nad ydych yn bwriadu defnyddio unrhyw gymorth/cyllid allanol, nodwch) (_____open text box______)

12. **Pa un o'r ffactorau canlynol sy’n effeithio ar eich gallu i ddod o hyd i safle ar gyfer eich busnes? (Dewiswch bob un sy'n berthnasol)**
13. Cyfyngiadau ariannol
14. Argaeledd cyfyngedig eiddo addas
15. Cyfyngiadau cynllunio
16. Heriau negodi
17. Dewisiadau lleoliad
18. Arall (nodwch) (testun agored)

Diolch am gwblhau'r arolwg. Os hoffech gael eich ystyried ar gyfer un o’r canlynol/neu’r ddau, rhowch eich cyfeiriad e-bost:

- Cyfeiriad e-bost [free text box]
- cymryd rhan mewn grŵp ffocws byr yr ydym yn ei gynnal (yn rhithwir) fel rhan o'r ymchwil hon : (ticiwch y blwch)
- rhoi eich enw mewn i raffl i ennill gwobr am gwblhau'r arolwg hwn (ticiwch y blwch)

HOLIADUR 2C (DDIM YN CHWILIO AR HYN O BRYD)

1. **Pa mor fodlon ydych chi â'ch safle busnes presennol?**

a. ( ) Bodlon iawn
b. ( ) Ychydig yn fodlon
c. ( ) Niwtral
d. ( ) Ychydig yn anfodlon
e. ( ) Anfodlon iawn

A allwch roi rheswm dros eich ateb? (_____open text box______)

2. **a. A ydych yn rhagweld y bydd eich busnes yn tyfu yn y dyfodol?**

a. ( ) Ydw
b. ( ) Nac ydw
c. ( ) Ddim yn siŵr

Os ydych, a ydych yn rhagweld y bydd angen i chi symud? Os ydych, pam? (Open text)

3. Os nad ydych yn ystyried symud safle ar hyn o bryd, pa ffactorau allai eich atal rhag gwneud hynny yn y dyfodol? (Dewiswch bob un sy'n berthnasol)

a. ( ) Costau uchel adleoli
b. ( ) Costau gweithredol uchel (h.y. biliau ynni)
c. ( ) Ansicrwydd ynghylch y farchnad eiddo masnachol leol
d. ( ) Ansicrwydd am y rhagolygon economaidd (h.y. dirwasgiad posibl yn dylanwadu ar alw)
e. ( ) Yn fodlon â'r lleoliad presennol
f. ( ) Proses hir dod o hyd i safle addas
g. ( ) Diffyg mannau addas mewn lleoliadau a ddymunir
h. ( ) Pryderon ynghylch amharu ar y busnes yn ystod adleoli
i. ( ) Arall (nodwch) (_____open text box______)

4. Pa fath o wybodaeth fyddai'n bwysig i'ch busnes ei hystyried wrth feddwl am symud yn y dyfodol? (Dewiswch bob un sy'n berthnasol)

a. ( ) Tueddiadau'r farchnad eiddo masnachol leol
b. ( ) Cymelliadau ariannol sydd ar gael ar gyfer adleoli
c. ( ) Cynllunio / rheoliadau sy'n ymwneud â symud safle
d. ( ) Seilwaith trafnidiaeth mewn lleoliadau posibl
e. ( ) Profiadau busnesau eraill gydag adleoli
f. ( ) Effaith bosibl ar y sylfaen cwsmeriaid
g. ( ) Argaeledd gweithlu medrus mewn lleoliad newydd
h. ( ) Cadwyni cyflenwi lleol
j. ( ) Arall (nodwch) (_____open text box______)

5. Pa fath o safle ydych chi'n gweithredu ynddo ar hyn o bryd?

- Siopau/Safleoedd Manwerthu (Dosbarth Defnydd: A1)
- Bwytai/Caffis: (Dosbarth Defnydd: A3)
- Swyddfeydd: (Dosbarth Defnydd: B1)
- Warysau/Cyfleusterau Storio: (Dosbarth Defnydd: B8)
- Ffatrïoedd/Unedau Diwydiannol: (Dosbarth Defnydd: B2)
- Gweithdai: (Dosbarth Defnydd: B1 neu B2)
- Tafarndai/Bariau: (Dosbarth Defnydd: A4)
- Gwestai/Tai Llety: (C1)

- Campfeydd/Clybiau Iechyd: (D2)
- Lleoliadau Adloniant: (D2)
- Cyfleusterau Gofal Iechyd: (D1)
- Sefydliadau Addysg: (D1)
- Gwasanaethau Ariannol: (A2)
- Gorsafoedd Petrol: Sui Generis)
- Ystafelloedd Arddangos Ceir: (A1 neu Sui Generis)

Meithrinfeydd/Gofal Dydd (D1 neu D2)

- ( ) Arall (nodwch) (_____open text box______)

6. Ble y mae eich safle wedi'i leoli?

i) ( ) Stryd Fawr, canol tref neu ddinas
j) ( ) Parc manwerthu y tu allan i'r dref
k) ( ) Parc busnes
l) ( ) Arall (nodwch)

a. Os dewisir b/c/d, cwestiwn pellach - "A wnaethoch chi ystyried lleoliad ar y stryd fawr? Rhowch reswm"
   1. Do (Os felly, pam na wnaethoch chi symud i'r stryd fawr? [free text box]
   2. Naddo, (os naddo, pam? [free text box]

7. Pa mor hir y cymerodd rhwng cychwyn eich chwilio am eiddo hyd nes sicrhau eich eiddo?

- ( ) Llai na mis
- ( ) rhwng 1 a 3 mis
- ( ) 4-6 mis
- ( ) Mwy na 6 mis

8. Beth oedd y ffactor/ffactorau pwysicaf y gwnaethoch chi eu hystyried wrth ddod o hyd i safle? (1 = mwyaf pwysig, 8= lleiaf pwysig) [rancio]

- ( ) Lleoliad (e.e., agosrwydd at y farchnad darged, gwelededd, demograffeg y gymdogaeth)
- ( ) Y Perchennog / Y Denantiaeth (e.e., p'un ai i brynu neu rentu, telerau'r brydles, enw da'r landlord)

- ( ) Cost (e.e., pris rhentu neu brynu, treuliau parhaus, fforddiadwyedd)
- ( ) Maint (e.e. arwynebedd llawr, nifer yr ystafelloedd neu fannau gwaith)
- ( ) Cyfleusterau (e.e., yr amwynderau a ddarperir o fewn y safle, megis parcio, cyfleustodau, mynediad ar gyfer cadeiriau olwyn, argaeledd rampiau, lifftiau, cynllun)
- ( ) Hygyrchedd (e.e., rhwyddineb mynediad i gwsmeriaid, agosrwydd at gysylltiadau trafnidiaeth)
- ( ) Cystadleuaeth (e.e., presenoldeb busnesau tebyg yn yr ardal)
- ( ) Cyfle i gael mynediad at grant / benthyciad y sector cyhoeddus
- ( ) Arall (nodwch)

9. Pa ddull/iau a ddefnyddiwyd gennych i ddod o hyd i safle busnes a pha mor hawdd oedd eu defnyddio? [matrics gydag opsiynau isod ac opsiynau yn y cwestiwn nesaf ar yr echel arall]

q. ( ) defnydd o asiant eiddo masnachol lleol
r. ( ) defnydd o wefannau canfod eiddo ar-lein cenedlaethol (h.y. Rightmove / Zoopla)
s. ( ) defnydd o awdurdod lleol
t. ( ) Cronfa Ddata Eiddo Busnes Cymru
u. ( ) Ardal Gwella Busnes
v. ( ) Hyb Menter
w. ( ) cyswllt personol
x. ( ) arall (nodwch) (_____open text box______)

10. [fel rhan o gwestiwn 6]

- ( ) Hawdd iawn
- ( ) Ychydig yn hawdd
- ( ) Niwtral
- ( ) Ychydig yn anodd
- ( ) Anodd iawn

11. **A allwch roi rheswm dros eich ateb(ion)?** (_____open text box______)

Open text box

12. **Pa ffynonellau gwybodaeth a ddefnyddiwyd gennych i'ch helpu i ddod o hyd i'ch eiddo?**
    a. **Awdurdod lleol**
    b. **Busnes Cymru**
    c. **Gwerthwr tai**
    d. ( ) Ardal Gwella Busnes
    e. ( ) Hyb Menter
    f. **Arall (nodwch)**

13. **Pa wybodaeth ychwanegol fyddai wedi bod o fudd i chi ei chael pan oeddech yn ceisio dod o hyd i safle busnes?**

Open text box

14. **A oeddech yn ymwybodol o unrhyw un o'r ffynonellau cymorth allanol canlynol yn ystod y cyfnod dod o hyd i safle? Os oeddech, a wnaethoch chi ddefnyddio unrhyw un ohonynt?**
    - Ar gyfer pob opsiwn, y mae'r opsiynau canlynol: (grid – opsiwn o ddewis un ar gyfer pob opsiwn)
    - **Derbyniais gymorth/cyllid gan y corff hwn**
    - **Ymgeisiais am gymorth/cyllid gan y corff hwn ond roeddwn i'n aflwyddiannus**
    - **Roeddwn yn ymwybodol o'r cymorth hwn ond ni ymgeisiais am gymorth/cyllid**
    - **Nid oeddwn yn ymwybodol o'r cymorth/cyllid hwn**

- ( ) Busnes Cymru / Canfyddwr Cyllid Busnes Cymru
- ( ) Cwmpas / Busnes Cymdeithasol Cymru
- ( ) Grant Creu Lleoedd Trawsnewid Trefi
- ( ) Benthyciadau Trawsnewid Trefi
- ( ) Awdurdod Lleol (h.y. cymorth busnes)
- Grant Datblygu Eiddo Lleol
- Banc Datblygu Cymru
- Cyllid Llywodraeth y DU
- Cyllid benthyciad Bancio Cymunedol

- Cyllid ffynhonnell dorfol
- ( ) Os gwnaethoch ddefnyddio cymorth/cyllid nad yw wedi'i restru uchod, neu os na wnaethoch ddefnyddio unrhyw gymorth/cyllid allanol, nodwch) (_____open text box______)

15. Pa un o'r ffactorau canlynol effeithiodd ar eich gallu i ddod o hyd i safle ar gyfer eich busnes? (Dewiswch bob un sy'n berthnasol)

- Cyfyngiadau ariannol
- Argaeledd cyfyngedig eiddo addas
- Cyfyngiadau cynllunio
- Heriau negodi
- Dewisiadau lleoliad
- Arall (nodwch) (testun agored)

16. Diolch am gwblhau'r arolwg. Os hoffech gael eich ystyried ar gyfer un o'r canlynol/neu'r ddau, rhowch eich cyfeiriad e-bost:

- Cyfeiriad e-bost [free text box]
- cymryd rhan mewn grŵp ffocws byr yr ydym yn ei gynnal (yn rhithwir) fel rhan o'r ymchwil hon : (ticiwch y blwch)

Atodiad C: Gwasanaethau cymorth

Cymorth anariannol	Cymorth ariannol

Busnes Cymru

Mae Busnes Cymru yn cynnig 'siop un stop' ar gyfer busnesau bach a chanolig (BBaCh) ac egin fusnesau, gydag adnoddau'n amrywio o asesiadau anghenion busnes i offeryn chwilio ar-lein am eiddo masnachol a thir sydd ar gael i'w prynu neu eu prydlesu ledled Cymru. Mae'r gronfa ddata hon yn cael ei diweddaru'n aml ac mae'n cynnwys opsiynau ar gyfer gwahanol anghenion busnes, gan ei gwneud yn brif ffynhonnell i lawer o fusnesau bach sy'n chwilio am safle newydd. Maent hefyd yn darparu gwasanaeth cymorth cynhwysfawr i fusnesau manwerthu, sy'n mynd i'r afael ag anghenion busnesau manwerthu newydd a phresennol, gan gynnwys help i sicrhau eiddo masnachol a deall cytundebau prydlesu. Mae Busnes Cymru hefyd yn cynnig mynediad at gynghorwyr lleol sy'n gallu darparu cyngor daearyddol-benodol.

Awdurdodau lleol

Er bod amrywiadau daearyddol sylweddol, drwy gyfuno grantiau, hyfforddiant, mesurau rhyddhad a pholisïau caffael lleol, nod awdurdodau lleol Cymru yw creu ecosystem lle gall busnesau bach ffynnu a chyfrannu at economïau lleol gwydn. Mae llawer o gynghorau yn cynnig grantiau dechrau busnes neu gyllid twf ac mae llawer yn cefnogi ac yn cydweithio ag AGB i fuddsoddi mewn gwelliannau lleol i hybu nifer yr ymwelwyr â chanol trefi a dyfodol busnesau ynddynt. Mae awdurdodau lleol hefyd yn gweinyddu Rhyddhad Ardrethi Busnesau Bach ar gyfer busnesau bach cymwys.

Mae Grant Creu Lleoedd Trawsnewid Trefi, sy'n rhan o raglen Trawsnewid Trefi Llywodraeth Cymru, yn darparu'r pecyn cymorth ehangaf a mwyaf hyblyg i awdurdodau lleol Cymru gyda'r nod o adfywio canol trefi ledled Cymru. Cyfrifoldeb partneriaid rhanbarthol yw penderfynu ar y gymysgedd fwyaf priodol o ymyriadau a sut i'w defnyddio'n effeithiol. Gall grantiau ddarparu hyd at £250,000 o gyllid cyfalaf i fusnesau lleol, mentrau cymdeithasol a chyrff cyhoeddus i alluogi rhaglen gymorth eang a hyblyg ar gyfer ystod eang o brosiectau i adfywio canol trefi ledled Cymru. Gall y math o brosiectau gynnwys gwelliannau mewnol ac

allanol i eiddo masnachol a phreswyl a rhaid iddynt ddangos cysylltiadau clir â Chynllun Lle Tref neu Strategaeth Canol Tref presennol. Daw'r cyllid hwn i ben ar 31 Rhagfyr 2024.

Banc Datblygu Cymru

Mae Banc Datblygu Cymru yn darparu cymorth ariannol i fusnesau Cymru. Mae hyn yn cynnwys benthyciadau i ddechrau, cryfhau a thyfu a buddsoddiadau ecwiti ar gyfer busnesau sefydledig, yn ogystal â benthyciadau ar gyfer datblygiadau preswyl, masnachol a defnydd cymysg. Mae benthyciadau ar gyfer busnesau newydd ar gael i'r rhai sydd yn y ddwy flynedd gyntaf o fasnachu i helpu i dalu am gostau dechrau busnes ac fel arfer maent yn amrywio rhwng £1,000 a £50,000. Maent hefyd yn cynnig micro-fenthyciadau ar gyfer busnesau presennol at amrywiaeth o ddibenion, megis gwella llif arian, prynu stoc, neu ariannu offer. Y tu hwnt i gynhyrchion ariannol, mae'r Banc yn darparu gwasanaethau cynghori gan gynnwys canllawiau ar gynllunio busnes, cymorth cael mynediad at grantiau neu gyllid ychwanegol a chyfleoedd i rwydweithio.

Ardaloedd Gwella Busnes (AGB)

Ar hyn o bryd mae 13 AGB yng Nghymru, sy'n chwarae rhan hanfodol wrth leihau rhwystrau i newydd-ddyfodiaid i ganol trefi trwy fanteisio ar eu rhwydweithiau o landlordiaid a pherchnogion busnes eraill a chynnig gwasanaethau cymorth. Mae rhai AGB yn manteisio ar y fenter Trawsnewid Trefi drwy gydweithio â Llywodraeth Cymru i gael mynediad at gyllid ar gyfer gwelliannau ffisegol, megis adnewyddu eiddo gwag a gwella strydluniau. Er nad yw AGB eu hunain fel arfer yn cynnig cyllid uniongyrchol, maent yn aml yn arwain busnesau newydd at grantiau, benthyciadau a chynlluniau cymorth ariannol ac yn rhoi cymorth iddynt wrth ysgrifennu ceisiadau lle bo hynny'n briodol.

Siambrau masnach

Mae siambrau masnach yng Nghymru yn sefydliadau hanfodol sy'n cefnogi busnesau o bob maint trwy ddarparu adnoddau, cyfleoedd i rwydweithio ac eiriolaeth. Eu nod yw cryfhau'r gymuned fusnes leol, gwella twf economaidd a chynrychioli buddiannau busnesau i lunwyr polisi ar lefel leol, rhanbarthol a chenedlaethol. Fel arfer, nid yw siambrau masnach yng

Nghymru yn cynnig cyllid uniongyrchol ar ffurf grantiau neu fenthyciadau. Fodd bynnag, maent yn chwarae rôl gynghori a hwyluso bwysig wrth helpu busnesau i gael mynediad at ffynonellau cyllid allanol.

Hybiau menter

Roedd pum hyb menter yn gweithredu yng Nghymru tan 2023, gyda dau bellach yn weddill yn Ynys Môn a Chaerffili. Maent yn darparu rhaglen o wasanaethau cymorth entrepreneuraidd i ddarpar berchnogion busnes a pherchnogion busnesau sydd yn eu cyfnodau cynnar ar sail ranbarthol. Mae'r hybiau'n helpu busnesau i nodi a gwneud cais am grantiau, benthyciadau a chyllid ac yn darparu cymorth busnes, mentoriaeth, hyfforddiant a chyfleoedd i rwydweithio.

Busnes Cymdeithasol Cymru

Mae Busnes Cymdeithasol Cymru, a weithredir gan Cwmpas, yn darparu cymorth busnes wedi'i dargedu i fentrau cymdeithasol, cwmnïau cydweithredol, elusennau masnachu a busnesau cymdeithasol eraill. Maent yn cynnig arweiniad wedi'i deilwra ar strategaethau busnes a thyfu busnesau cymdeithasol, help i nodi a gwneud cais am grantiau, benthyciadau neu ffynonellau cyllid eraill perthnasol, ac yn darparu gweithdai, rhwydweithio a chymorth arbenigol ar gyfer twf. Mae Busnes Cymdeithasol Cymru wedi chwarae rhan bwysig wrth gefnogi'r sector mentrau cymdeithasol yng Nghymru, gan helpu busnesau i weithredu mewn ffyrdd sydd o fudd i'w cymunedau lleol a'r economi ehangach.

FSB Cymru

Mae'r FSB yng Nghymru yn eirioli dros fusnesau manwerthu, yn enwedig ar faterion megis ardrethi busnes a chymorth economaidd. Gyda heriau parhaus o'r amgylchedd economaidd, mae'r FSB wedi pwyso am fwy o ryddhad ardrethi busnes i fusnesau manwerthu, gan gydnabod y pwysau y mae costau gweithredol uchel yn ei roi ar siopau'r stryd fawr. Weithiau gall yr eirioli hwn drosi i adnoddau ac argymhellion ar gyfer busnesau manwerthu bach, yn enwedig o ran dewis lleoliad a chymelliadau lleol..