Atodiad Astudiaeth Anghenion Nwyddau Swmpus

Aberteifi a Llanbedr Pont Steffan

ADRODDIAD TERFYNOL

Paratowyd ar gyfer:	Cyngor Ceredigion
Dyddiad y'i cynhyrchwyd:	Wednesday, 11 March 2009
Paratowyd gan:	Simon Ho

Tabl Cynnwys

1. Crynodeb Gweithredol 3
2. Cyflwyniad 4
3. Cyflenwad a Galw'r Farchnad 7
4. Dadansoddiad o Gapasiti ac Anghenion 18

1. Crynodeb Gweithredol

1.1 Dengys dadansoddiad o’r galw presennol am ofod manwerthu, er bod peth galw gan siopau cadwyn cenedlaethol am gynrychiolaeth yn Aberteifi, na ellir dweud yr un peth am Lanbedr Pont Steffan, rhywbeth sy’n tanlinellu gwahaniaeth pwysig rhwng y ddwy dref o ran y galw am ofod llawr newydd.

1.2 Mae lefel gymharol y galw am Aberteifi, yn ei thro, yn wannach nag ydyw am ei chymdogion mwy o faint. Bydd hyn yn golygu ei bod yn fwy tebygol y bydd yn well gan siopau o’r fath gael eu cynrychioli yn Aberystwyth, Caerfyrddin a Hwlffordd cyn dewis eu lleoli eu hunain yn Aberteifi.

1.3 Yn ein hasesiad cryno isod o’r angen am ofod llawr, dengys y ffigurau gyfanswm y capasiti ar gyfer gofod llawr manwerthu ychwanegol yn ystod y cyfnod o 2007 hyd at y dyddiad a nodir.

1.4 At ddibenion yr asesiad capasiti, defnyddiwyd dwysedd masnachu targed o £2,541/bl/m.sg. Mae’r dwysedd masnachu hwn yn seiliedig ar feincnod perfformiad cenedlaethol ymysg siopau cadwyn cenedlaethol sy’n masnachu yn yr ardal. Ystyrir hon yn lefel feincnod resymol y gellir seilio cyfrifiadau capasiti ynghylch yr angen am ofod llawr arni.

Strategaeth Ddatblygu yn Aberteifi

1.5 Mae CACI wedi asesu capasiti gofod llawr nwyddau swmpus Aberteifi. Gan gymryd y dwysedd masnachu meincnodol i ystyriaeth, mae’r warged ganlynol o ran gofod llawr nwyddau swmpus wedi cael ei nodi ar gyfer Aberteifi.

2007 -401 m sg net

2012 -500 m sg net

2017 -724 m sg net

1.6 Mae’r sefyllfa uchod wedi dangos nad oes dim capasiti ar gyfer gofod llawr nwyddau swmpus ychwanegol yn Aberteifi, a’i fod mewn gwirionedd yn lleihau gyda threigl amser, oherwydd effeithiau’r rhyngrwyd. Gellid bodloni’r lefel gapasiti hon drwy gynyddu fesul cam yn ystod y cyfnod cynllunio.

1.7 Felly, ni fydd angen i’r awdurdod fynd ati’n rhagweithiol i ddosrannu safleoedd pellach ar gyfer darpariaeth nwyddau swmpus.

Strategaeth Ddatblygu yn Llanbedr Pont Steffan

1.8 Mae CACI wedi asesu capasiti gofod llawr nwyddau swmpus Llanbedr Pont Steffan. Gan gymryd y dwysedd masnachu meincnodol i ystyriaeth, nodwyd bod lle dros ben i ehangu fel a ganlyn ar y gofod llawr nwyddau swmpus ar gyfer Llanbedr Pont Steffan.

2007 882 m sg net

2012 839 m sg net

2017 733 m sg net

1.9 Mae’r sefyllfa uchod wedi dangos bod capasiti ar gyfer gofod llawr nwyddau swmpus ychwanegol yn Llanbedr Pont Steffan, boed yn un sy’n lleihau gyda threigl amser, oherwydd effeithiau’r rhyngrwyd. Gellid bodloni’r lefel gapasiti hon drwy gynyddu fesul cam yn ystod y cyfnod cynllunio.

1.10 Felly os dilyn y cyngor bolisi o ddatblygu darpariaeth swmpus drwy gynyddu fesul cam, ni fydd dim lle pellach i ehangu ar gyfer unrhyw geisiadau mawr pellach, ac o ganlyniad ni fydd angen i’r awdurdod fynd ati’n rhagweithiol i ddosrannu safleoedd pellach ar gyfer darpariaeth nwyddau swmpus.

2. Cyflwyniad

Nodau Cyffredinol yr Atodiad Astudiaeth hwn

2.1 Mae ar Gyngor Sir Ceredigion angen astudiaeth cynllunio manwerthu a wnaiff helpu i arwain y gwaith presennol sy'n cael ei wneud ar weledigaethau ar gyfer canol trefi Aberteifi a Llanbedr Pont Steffan, ac i ddarparu sail dystiolaeth ar gyfer paratoi polisïau'r cyngor yn y Cynllun Datblygu Lleol newydd.

2.2 Mae i'r atodiad astudiaeth cynllunio hwn un prif nod:

- Sefydlu a oes unrhyw angen nawr a/neu yn y dyfodol am ddatblygiad newydd o ofod llawr nwyddau swmpus yn Llanbedr Pont Steffan ac Aberteifi.

2.3 Parhad yw'r atodiad o 'Astudiaeth Cynllunio Anghenion Manwerthu Aberteifi a Llanbedr Pont Steffan' (ACAMALl) a gynhyrchwyd gan CACI.

2.4 Ar gyfer dadansoddiad capasiti nwyddau cymharu'r ddwy dref a roddwyd yn ACAMALl aseswyd nwyddau cymharu gan hepgor 'Nwyddau Swmpus', gan fod y rhain yn cael eu gwerthu'n bennaf mewn parciau siopa a chanolfannau garddio y tu allan i'r dref.

2.5 Mae'n mynd yn fwyfwy arwyddocaol asesu gwerth nwyddau swmpus ar wahân i nwyddau cymharu cyffredinol oherwydd, wrth fod nifer y parciau siopa ac unedau y tu allan i'r dref wedi cynyddu, fod mwy o angen hefyd i ddeall treigl y gwariant ar nwyddau crefftau'r cartref, dodrefn a nwyddau gwynion o ganol trefi i'r parciau siopa hyn.

2.6 Mae hyn yn arbennig o berthnasol i Aberteifi a Llanbedr Pont Steffan, sydd â darpariaeth nwyddau swmpus gymharol fach ar hyn o bryd, ac felly ychydig o fasnach y mae'r trefi yn ei denu ar hyn o bryd o ran y categorïau hyn o gynhyrchion.

2.7 Mae angen deall sut mae'r rhwydwaith ehangach o barciau siopa swmpus yn gweithio, ac a oes unrhyw dystiolaeth o'r angen am gyflenwad pellach o ddefnyddiau nwyddau swmpus yn Aberteifi a Llanbedr Pont Steffan.

Adeiledd yr Adroddiad

2.8 Mae'r adroddiad wedi cael ei drefnu yn ôl y pedwar cam rhesymegol canlynol o ddadansoddiad:

- Cam 1 – Cyflenwad y Farchnad (Pennod 3)
  - Lleoliadau nwyddau swmpus a'u perthynas â chanol trefi
  - Y gofod llawr nwyddau swmpus presennol
  - Perfformiad cenedlaethol storfeydd manwerthwyr yn yr ardal
- Cam 2 – Galw'r Farchnad (Pennod 3)
- Cam 3 – Dadansoddiad o Gapasiti (Pennod 4)
- Cam 4 – Tir sydd ar Gael a Chyd-destun Canol Trefi (Pennod 4)

Rhagdybiaethau a Ffynonellau Allweddol

2.9 Mae'r diffiniad o nwyddau swmpus yn cynnwys y canlynol:

- Beiciau a chyfarpar mawr awyr agored
- Dodrefn
- Deunyddiau Gorchuddio Llawr
- Nwyddau Gwynion (Peiriannau)
- Arfau Gwaith
- Arfau Gardd
- Pethau Eraill at Grefftau'r Cartref

- Nwyddau Brown (Teledu, Fideo, Clywedol)
- Cyfrifiaduron
- Paent a Phapur Wal
- Gweolion
- Siopau Anifeiliaid Anwes

2.10 Rhoddir ffigurau gofod llawr a adroddwyd yn fetrau sgwâr net (m. sg.). Wrth ddefnyddio'r gair 'net' yr hyn a olygwn yw'r gofod llawr mewn adeilad sydd ar gael i gynnal yr adeilad yn economaidd. Arwynebedd net yw holl arwynebedd adeilad heb gynnwys mannau megis cynteddau adeiladau, mannau wedi'u rhoi i wresogi, tymheru awyr, esgynyddion, a mannau at ddibenion cyffelyb eraill. Er enghraifft, efallai y bydd gan adeilad ag arwynebedd o 500 m. sg. arwynebedd net o 425 m. sg..

2.11 Ceir ffigurau gofod llawr o archwiliadau gan ymgynghorwyr.

2.12 Rhoddir y gwariant a'r trosiant a adroddwyd yn bunnoedd sterling y flwyddyn (£ y fl.).

2.13 Mae'r amcangyfrifon gwariant wedi cael eu tynnu o Amcangyfrifon a Rhagamcanion Gwariant CACI. Barn yr ymgynghorwyr yw'r amcangyfrifon trosiant, a nhwthau wedi'u seilio ar ddadansoddiad o ffynonellau, gan gynnwys adroddiadau Bancio Manwerthu Mintel ar gyfer y Deyrnas Unedig. Bydd Mintel yn cyhoeddi adroddiad blynyddol cynhwysfawr ar berfformiad sector manwerthu'r Deyrnas Unedig, sydd ar gael drwy danysgrifiad ac sy'n casglu ynghyd wybodaeth o adroddiadau cwmnïau am ffigurau perfformiad gwerthiant manwerthwyr unigol.

2.14 Er mwyn parhau'n gyson ag adroddiadau blaenorol, y flwyddyn waelodlin ar gyfer yr astudiaeth hon yw 2007, gyda dyddiadau adrodd yn y dyfodol yn 2012 a 2017. Mae ffigurau gwariant gwaelodlin wedi'u gosod yn ôl galw a phrisiau 2007. Eto, o ran gofod llawr, mae'r ffigurau gwaelodlin wedi'u diweddaru i amcangyfrif o 2009.

2.15 Cymerwyd amcangyfrifon twf poblogaeth i ystyriaeth mewn amcangyfrifon o'r galw yn y dyfodol. Defnyddir yr un amcangyfrifon yn yr atodiad hwn ag a ddefnyddiwyd yn ACAMALl.

2.16 Mae effeithiau'r twf yn y defnydd o ffurfiau arbennig o fasnachu, gan gynnwys y rhyngrwyd, hefyd wedi cael eu cymryd i ystyriaeth mewn amcangyfrifon o alw yn y dyfodol. Defnyddir yr un amcangyfrifon yn yr atodiad hwn ag a ddefnyddiwyd yn ACAMALl, sef yr un amcangyfrifon hefyd ag a ddefnyddiwyd yn y dadansoddiad o gapasiti Nwyddau Swmpus yn Astudiaeth Cynllunio Manwerthu Aberystwyth 2007.

2.17 Ar gyfer yr atodiad hwn, gofynnodd Cyngor Ceredigion i'r ymgynghorwyr adolygu effaith bosib ystyried senarios economaidd gwahanol ar ganlyniadau capasiti, yn enwedig o gadw mewn cof ddigwyddiadau diweddar sydd wedi peri bod yr economi yn mynd i gyfnod o ddirwasgiad.

2.18 Ein barn ni yw bod y rhagolygon mwyaf pesimistaidd yn debygol o waethygu yn ystod y flwyddyn nesaf, ac wrth i'r dirwasgiad fynd rhagddo, y bydd hyn yn cael ei ategu gan ostyngiadau gwirioneddol y gellir eu gweld mewn galw domestig. Byddem wedyn yn disgwyl twf positif rhwng 2012 a 2017.

2.19 Ym mhrif gorff ACAMALl y dull a fabwysiadwyd gennym oedd peidio â rhoi dim newid i wariant y pen o waelodlin 2007. Rhoddodd hyn ragolwg cadarn i'r cyngor ar hyd yr holl gyfnod hyd at 2017, gan ganiatáu i'r amrywiadau o ran llanw a thrai mewn galw beidio ag effeithio ar bolisi cynllunio, y mae angen iddo gael ei arwain ar sail yr hyn sy'n gynaliadwy yn y tymor hir.

2.20 Rydym ni o'r farn, o ystyried yr hyn sydd wedi digwydd yn ddiweddar, fod y dull hwn o fynd ati wedi cael ei gyfiawnhau, ac felly cedwir ato yn yr atodiad

adroddiad hwn. Mae'r dull hwn yn adlewyrchu ein prif feirniadaeth o'r canllawiau cynllunio presennol, sy'n methu â rhoi amddiffyniad digonol i benderfyniadau cynllunio datblygiad cynaliadwy tymor hir rhag cylchdroeon ffynnu a chwalu'r economi.

3. Cyflenwad a Galw'r Farchnad

Lleoliadau nwyddau swmpus a'u perthynas a chanol trefi

3.1 Mae nifer sylweddol o fasnachwyr nwyddau swmpus wedi'u lleoli yng nghanol trefi Ceredigion, gyda gogwydd cryf tuag at fusnesau bach annibynnol. Mae siopau cadwyn cenedlaethol yn fwy tueddol o'u gosod eu hunain mewn lleoliadau ar gyrion trefi, ac yn aml i ffwrdd o'r prif fan siopa.

3.2 Er eu bod yn drefi o faint cymharol lai o ran graddfa manwerthu yn gyffredinol, mae gan ganol tref Aberteifi a Llanbedr Pont Steffan ill dwy nifer debyg o fasnachwyr nwyddau swmpus i ganol tref Aberystwyth (gweler ffigur 3.1).

3.3 Y meddiannwr nwyddau swmpus cenedlaethol pwysicaf sy'n bresennol yn Aberteifi yw siop Focus, sydd wedi'i lleoli y tu allan i'r dref ar Ffordd Aberystwyth, gyda mynediad da at yr A487 ac yn agos at y Tesco a'r Aldi.

3.4 A Chanolfan Arddio Brondesbury, y Tesco a'r Aldi i gyd yn bresennol hefyd, mae Ffordd Aberystwyth yn Aberteifi yn dechrau ffurfio clwstwr cymharol gryf o ddefnyddiau manwerthu.

3.5 Lle mae darpariaeth tref Aberystywth yn cystadlu â pharc siopa y tu allan i'r dref, nid yw canol tref nac Aberteifi na Llanbedr Pont Steffan yn wynebu lefel gyffelyb o gystadleuaeth ar hyn o bryd. Mae darpariaeth nifer uwch o lawer o fasnachwyr nwyddau swmpus cenedlaethol ym Mharc Siopa Parc y Llyn, ar gyrion Aberystwyth, yn egluro pam, yn nhermau'r dref ei hun yn unig, mae darpariaeth manwerthu nwyddau swmpus Aberystwyth ar lefel debyg i Aberteifi a Llanbedr Pont Steffan, er ei bod yn fwy (gweler ffigur 3.1).

3.6 Mae methdaliad diweddar y manwerthwr dodrefn MFI wedi effeithio ar Barc y Llyn a Pharc Manwerthu Withybush ill dau, a oedd ag unedau ar osod i'r siop hon. Mae Tiles R Us ym Mharc y Llyn hefyd wedi stopio masnachu (gweler ffigurau 3.1 a 3.2).

3.7 Mae Focus, sydd wedi'i lleoli yn Aberteifi – Ffordd Aberystwyth, hefyd wedi'u lleoli ym Mharc y Llyn yn Aberystwyth, Ffordd Stephens yng Nghaerfyrddin a Pharc Siopa Withybush yn Hwlffordd (gweler ffigurau 3.1 a 3.2).

Ffigur 3.1 Canolfannau a Masnachwyr yng Ngheredigion sy'n Gwerthu Nwyddau Swmpus

Canol Tref Aberystwyth	• Argos • Bathstore (Wedi Cau) • Laura Ashley Home • Magnet • Pets at Home • R Benjamin Furniture • Classic Ceramics of Aberystwyth • Geraint Furnishings • Villa Hut Furniture • Knockout Furniture • Walkers Electrical – Aelodau o Euronics
Aberystwyth – Parc Siopa Parc y Llyn (Llanbadarn Fawr)	• Carpetright • Ceredigion Farming Supplies • Halfords Superstores • Focus for DIY and Gardening • Currys • MFI (Wedi Cau) • Magnet & Magnet Trade • Tiles R Us (Wedi Cau)
Canol Tref Aberteifi	• J Geralt Davies & Son DIY • Siop-y-Cardi • Nibco • The Bathroom Centre • Intelligent Computers • Gandalf's Garden • Brethyn Cartref • Domestic Appliances shop • Cardigan Bathroom Showroom • Cardigan Pet Centre • Jewson (Ffordd yr Orsaf)
Aberteifi – Ffordd Aberystwyth	• Focus for DIY and Gardening • Brondesbury Garden Centre
Aberteifi – Parc Teifi	• CCF Farming Supplies • Whisper It Computers (dim ystafell arddangos)
Canol Tref Llanbedr Pont Steffan	• Jewsons • A&B Plant & Tool Hire • Teifi Computers • Random Collection Furniture • Gwyn Lewis Carpets • Canolfan Addurno Decorating Centre • Price Slash Computers • JH Roberts & Sons • Jenkins of Farmers- Aelodau o Euronics • DL Williams – Aelodau o Mica Hardware • Carpet corner

	• W.D. Lewis Agricultural Merchants • Pet Shop

Ffynhonnell: Archwiliad CACI, Lleoliadau Manwerthu CACI

Ffigur 3.2 Canolfannau a Masnachwyr Eraill sy'n Gwerthu Nwyddau Swmpus ac yn Gystadleuwyr

Caerfyrddin	• B & Q DIY Supercentre • Currys • MFI • Motor World • Graham Builders Merchants • Sony Centre
Caerfyrddin – Ffordd Stephens	• Carpetright • Focus for DIY and Gardening • Allied Carpets • Comet • Pets at Home (Fabric Warehouse gynt)
Caerfyrddin – Parc Siopa Pensarn	• Halfords Superstores
Caerfyrddin – Myrtle Hill	• Wyevale Garden Centres • Harveys • Dreams Superstores
Hwlffordd – Parc Siopa Withybush	• Carpetright • Focus for DIY and gardening • MFI (Wedi Cau) • Comet
Hwlffordd – Ystad Ddiwydiannol Withybush	• Pets at Home
Hwlffordd – Bridge Meadow Lane	• Halfords Superstores • Currys • Allied Carpets

Ffynhonnell: Lleoliadau Manwerthu CACI

Y gofod llawr nwyddau swmpus presennol

3.8 Mae'r rhan fwyaf (54%) o'r ddarpariaeth gofod llawr nwyddau swmpus yng Ngheredigion wedi'i lleoli yn ardal Aberystwyth. Mae cau Bathstore, MFI a Tiles R Us yn ddiweddar wedi gadael lefel uchel o leoedd gwag ar hyn o bryd yn Aberystwyth. Mae'n bosib y bydd peth amser cyn ailosod yr unedau yn yr hinsawdd economaidd sydd ohoni.

3.9 Mae gan Aberteifi bron i bedair gwaith (3.7) cymaint o ofod llawr nwyddau swmpus â Llanbedr Pont Steffan, a'r gwahaniaeth yn deillio yn bennaf o'r siop Focus fawr yn Aberteifi, sy'n masnachu o 3,055 m. sg. net o ofod (gan gynnwys gofod canolfan arddio awyr agored).

Ffigur 3.3 – Gofod llawr Nwyddau Swmpus yng Ngheredigion

Tref a'i Pharciau Siopa Cyfagos	Unedau < 100 msg	Unedau 100- 500 msg	Unedau 500-1000 msg	Unedau > 1000 msg	Gofod wedi'i Feddiannu (msg net)	Gofod gwag (msg net)	Cyfanswm gofod (msg net)
Aberystwyth	**3**	**10**	**4**	**2**	**6,333**	**2,164**	**8,497**
Aberteifi	5	7	1	1	**5,418**	**284**	**5,702**
Llanbedr Pont Steffan	11	3	0	0	**1,547**	**0**	**1,547**
Cyfanswm Ceredigion	**19**	**20**	**5**	**3**	**13,530**	**2,216**	**15,746**

Ffynhonnell: Archwiliadau CACI

3.10 O ran ceisiadau cyfredol am ofod llawr newydd ar gyfer nwyddau swmpus, nid oes ond un cais mawr perthnasol ar hyn o bryd. Mae cais cynllunio datblygiad y Baddondy yn ddatblygiad cymysg a fydd yn cynnwys tai gofal preswyl newydd, ysbyty, archfarchnad a nifer o safleoedd manwerthu llai sydd eto i'w cadarnhau, gan gynnwys diddordeb posib gan Argos. Mae'r datblygiad wedi'i leoli i'r gogledd o Ganol Tref Aberteifi.

3.11 Mae'r rhan o'r Tesco arfaethedig na fydd ar gyfer bwyd yn 1,163 m sg (crynswth), sy'n rhoi 930 m sg (net). O'r gofod hwn byddem yn disgwyl mai ychydig fyddai'n cael ei neilltuo i werthu nwyddau swmpus.

Perfformiad cenedlaethol storfeydd manwerthwyr yn yr ardal

3.12 At ddibenion pennu capasiti yn y dref, mae modd archwilio'r ffigurau perfformiad cenedlaethol a adroddir mewn perthynas â manwerthwyr nwyddau swmpus, i bennu dwyseddau masnachu 'meincnodol', y gellir eu defnyddio gyda'n hamcangyfrifon o'r potensial am drosiant nwyddau swmpus.

3.13 Bydd Mintel yn paratoi adroddiadau blynyddol sy'n casglu'r cyfrifon wedi'u cyhoeddi mewn perthynas â siopau cadwyn cenedlaethol sy'n rhoi ffigurau perfformiad gwerthiant blynyddol a ddarpara, o'u cyfuno â nifer y canghennau a'r gofod llawr yr oedd y manwerthwr yn masnachu ohonynt, amcangyfrif o'r perfformiad gwerthiant i bob cangen ar gyfartaledd. Estates Gazette Interactive (EGI), gwasanaeth tanysgrifiad sy'n darparu gwybodaeth am eiddo masnachol, bargeinion ac anghenion meddianwyr.

3.14 Rhydd y tabl isod amcangyfrifon ar gyfer y masnachwyr storfa cenedlaethol a oedd ar waith yn yr ardal yn ystod 2007/2008 (a restrir yn ffigurau 3.1 a 3.2) ac ar gyfer lle roedd data ar gael. Cymerwyd data o Mintel ar gyfer ffigurau gwerthiant 06/07 a'r rhan fwyaf o'r ffigurau gofod llawr, Lleoliadau Manwerthu CACI a Mintel ar gyfer yr amcangyfrif o nifer y canghennau yn 06/07, ac EGI ar gyfer amcangyfrifon o ofod llawr lle roeddent yn eisiau.

3.15 O gyfuno data cyfanswm gofod llawr a chyfanswm gwerthiant pob manwerthwr yn y tabl isod, cafwyd ffigur dwysedd gwerthiant ar gyfartaledd o £2,541 i bob m sg net y flwyddyn. Defnyddir hwn yn ddwysedd masnachu 'meincnodol' yn y dadansoddiad capasiti i ddod.

Ffigur 3.4 – Manwerthwyr Nwyddau Swmpus yng Ngheredigion yn 2007/2008

Manwerthwr	Nifer Canghennau yn Genedlaethol 06/07	Cyfanswm Gwerthiant 06/07 (£ y flwyddyn)	Cyfanswm gofod llawr 06/07(msg net)	Dwysedd Gwerthiant ar Gyfartaledd (£ i bob msg net) 06/07
ALLIED CARPETS	203	£194,181,000	180,019	£1,079
ARGOS	421	£3,912,800,000	1,356,877	£2,884
B & Q DIY SUPERCENTRES	319	£3,900,000,000	2,314,963	£1,685
BATHSTORE (wedi cau erbyn hyn)	161	£68,492,000	44,888	£1,526
HOMESTYLE GROUP (Harveys)	553	£425,000,000	259,015	£1,641
CARPETRIGHT	407	£418,100,000	379,554	£1,102
COMET	250	£1,676,500,000	261,431	£6,413
CURRYS	359	£2,677,100,000	461,524	£5,801
DREAMS SUPERSTORES	153	£131,488,000	92,426	£1,423
AELODAU O EURONICS	736	£529,054,000	102,602	£5,156
FOCUS FOR DIY AND GARDENING	240	£701,900,000	488,011	£1,438
HALFORDS	414	£744,000,000	192,379	£3,867
LAURA ASHLEY-Home Furnishings	84	£163,700,000	23,420	£6,990
MAGNET	160	£310,569,000	118,959	£2,611
MFI (wedi cau erbyn hyn)	194	£875,000,000	108,178	£8,088
AELODAU O MICA HARDWARE	191	£63,000,000	50,000	£1,260
MOTOR WORLD	232	£52,748,000	21,561	£2,446
PETS AT HOME	186	£303,152,000	86,431	£3,507
WYEVALE GARDEN CENTRES	108	£178,416,000	276,394	£646

Cyfanswm	5371	£17,325,200,000	6,818,634	£2,541

Ffynhonnell: Mintel Ranking '08, EGI Ion '09, Lleoliadau Manwerthu CACI '07

Anghenion Manwerthwyr Cenedlaethol ar gyfer Aberteifi a Llanbedr Pont Steffan

3.16 I ddeall y galw cymharol am ofod llawr manwerthu newydd gan fanwerthwyr cadwyn cenedlaethol, rydym wedi gwneud ymchwil o EGI i gael gwybod yr anghenion byw o ran gofod llawr newydd. Rydym wedi edrych ar anghenion cyffredinol ar y lefel genedlaethol (ffigur 3.5), lle na chrybwyllir lleoliadau posib, yn ogystal â lle mae manwerthwyr wedi mynegi diddordeb penodol yn Aberystwyth, Aberteifi, Llanbedr Pont Steffan, Caerfyrddin a Hwlffordd (ffigur 3.6).

Ffigur 3.5 – Anghenion Byw o ran Manwerthu Nwyddau Swmpus ar Lefel Genedlaethol

Manwerthwr	Categori	Lleiafswm Arwynebedd*	Mwyafswm Arwynebedd*	Lleoliad
3 Store	Nwyddau trydanol a chyfrifiadurol	93	Amh.	Yn y dref
Allied Carpets	Nwyddau i'r tŷ	465	929	Y tu allan i'r dref
Apple	Nwyddau trydanol a chyfrifiadurol	372	Amh.	Yn y dref/Canolfan Siopa
ASDA Living	Dillad, Nwyddau i'r tŷ	1858	Amh.	Ymyl y dref/Y tu allan i'r dref
B&Q	Nwyddau metel & Chrefftau'r Cartref	12140	20234	Y tu allan i'r dref
Bed Shed (The)	Nwyddau i'r tŷ	279	465	Ymyl y dref/Yn y dref/Y tu allan i'r dref
Bensons for Beds	Nwyddau i'r tŷ	465	Amh.	Ymyl y dref/Yn y dref/Y tu allan i'r dref
Bhs at Home	Nwyddau i'r tŷ	2323	Amh.	Ymyl y dref/Y tu allan i'r dref
Big Bathroom Shop	Nwyddau i'r tŷ	650	1115	Ymyl y dref/Y tu allan i'r dref
Carpetright	Nwyddau i'r tŷ	465	929	Yn y dref/Y tu allan i'r dref
Christopher Wray Lighting	Nwyddau i'r tŷ	372	Amh.	Ymyl y dref/Yn y dref
Clas Ohlson	Siop Adrannol & Siop Amrywion, Nwyddau metel & Chrefftau'r Cartref	1394	1858	Canolfan Siopa
Comet	Nwyddau trydanol a chyfrifiadurol	929	1394	Y tu allan i'r dref

Currys.digital	Nwyddau trydanol a chyfrifiadurol	1115	1858	Ymyl y dref/Yn y dref/Y tu allan i'r dref
DFS	Nwyddau i'r tŷ	1858	Amh.	Y tu allan i'r dref
Divertimenti	Nwyddau i'r tŷ	163	Amh.	Yn y dref
Dobbies Garden Centres	Nwyddau metel & Chrefftau'r Cartref	32374	40468	Ymyl y dref
Doulton Home	Nwyddau i'r tŷ	465	650	Ymyl y dref/Y tu allan i'r dref
Dreams	Nwyddau i'r tŷ	650	Amh.	Ymyl y dref/Y tu allan i'r dref
Dunelm	Nwyddau i'r tŷ	1858	3716	Ymyl y dref/Y tu allan i'r dref
FloorMyHome	Nwyddau metel & Chrefftau'r Cartref	325	465	Ymyl y dref/Y tu allan i'r dref
Focus	Nwyddau metel & Chrefftau'r Cartref	2044	3530	Ymyl y dref/Y tu allan i'r dref
Home Bargains	Nwyddau i'r tŷ	650	1394	Yn y dref/Y tu allan i'r dref/Canolfan Siopa
Homebase	Nwyddau metel & Chrefftau'r Cartref, Nwyddau i'r tŷ	2323	3252	Ymyl y dref/Yn y dref
HomeSense	Nwyddau i'r tŷ	929	1394	Yn y dref/Y tu allan i'r dref
In-Toto Kitchens	Nwyddau i'r tŷ	93	Amh.	Ymyl y dref/Y tu allan i'r dref
Siop Marks & Spencer	Dillad, Siop Adrannol & Siop Amrywion, Nwyddau i'r tŷ	743	1115	Ymyl y dref/Y tu allan i'r dref
Next	Dillad, Nwyddau i'r tŷ	929	1394	Ymyl y dref/Yn y dref/Y tu allan i'r dref/Canolfan Siopa
Perfect Home	Nwyddau i'r tŷ	186	325	Yn y dref
Selco Builders Warehouse	Nwyddau metel & Chrefftau'r Cartref	3716	Amh.	Ymyl y dref
Sleepmasters	Nwyddau i'r tŷ	279	465	Ymyl y dref/Yn y dref/Y tu allan i'r dref
Sliderobes	Nwyddau i'r tŷ	372	465	Y tu allan i'r dref
Tesco Home Plus	Nwyddau i'r tŷ	3252	Amh.	Ymyl y dref/Y tu allan i'r dref
Wickes	Nwyddau metel & Chrefftau'r Cartref	1858	2787	Y tu allan i'r dref
Wickes Extra	Nwyddau metel & Chrefftau'r Cartref	4645	5574	Y tu allan i'r dref

Wilkinson	Siop Adrannol & Siop Amrywion, Nwyddau metel & Chrefftau'r Cartref	325	2323	Yn y dref/Canolfan Siopa
Wyevale Garden Centre	Nwyddau metel & Chrefftau'r Cartref	20234	Amh.	Ymyl y dref/Y tu allan i'r dref

*Arwynebedd = arwynebedd gwerthu mewn m sg net

Ffynhonnell: EGI Ionawr 09

3.17 Er gwaethaf yr hinsawdd economaidd anodd, erys nifer sylweddol o fanwerthwyr nwyddau swmpus sy'n chwilio am unedau newydd ar draws y Deyrnas Unedig. Mae hyn yn cynnwys anghenion byw gan y siopau cadwyn crefftau cartref B&Q, Focus, Homebase a Wickes.

3.18 O'r manwerthwyr sydd eisoes ar waith yn yr ardal, mae gan Allied Carpets, B&Q, Carpetright, Comet, Dreams, Focus a Wyevale Garden Centre anghenion byw am unedau manwerthu pellach ledled y wlad.

3.19 Fodd bynnag, i fesur diddordeb penodol yn yr ardal, rhydd ffigur 3.6 enwau manwerthwyr a chanddynt anghenion byw sydd wedi cynnwys yn benodol y prif drefi yn ardal yr astudiaeth hon yn yr anghenion y maent wedi'u nodi.

3.20 Mae'r diddordeb mwyaf yn y trefi mwy, sef Aberystwyth, Caerfyrddin a Hwlffordd. Mae hyn yn cynnwys y manwerthwr offer clywedol arbenigol Bose ar gyfer Aberystwyth.

3.21 Er nad oes dim diddordeb penodol yn Llanbedr Pont Steffan, mae Aberteifi wedi ennyn diddordeb y manwerthwyr nwyddau i'r tŷ Home Bargains, HomeSense ac In-Toto Kitchens. Lle mae'r ddau cyntaf yn chwilio am hyd at 1394 msg o ofod manwerthu naill ai mewn lleoliadau yn y dref neu'r tu allan i'r dref, mae In-Toto Kitchens yn chwilio am uned fanwerthu lai (93 m sg) mewn lleoliadau yn ymyl y dref a'r tu allan i'r dref (gweler ffigur 3.7).

Ffigur 3.6 – Anghenion penodol ar gyfer trefi yn ardal yr astudiaeth

Manwerthwr	Aberystwyth	Aberteifi	Llanbedr Pont Steffan	Caerfyrddin	Hwlffordd
Bose	GWIR	-	-	-	-
Floors-2-Go	GWIR	-	-	GWIR	-
Home Bargains	GWIR	GWIR	-	GWIR	GWIR
HomeSense	GWIR	GWIR	-	GWIR	GWIR
In-Toto Kitchens	GWIR	GWIR	-	GWIR	GWIR
JAG	-	-	-	GWIR	GWIR
Lakeland	GWIR	-	-	GWIR	-
Pets at Home Local	GWIR	-	-	-	-

Topps Tiles	-	-	-	GWIR	GWIR

Ffynhonnell: EGI Ionawr ‘09

3.22 Dengys y dadansoddiad hwn er bod galw gan siopau cadwyn cenedlaethol am gynrychiolaeth yn Aberteifi, na ellir dweud yr un peth am Lanbedr Pont Steffan, sy’n tanlinellu gwahaniaeth mawr rhwng y ddwy dref o ran y galw am ofod llawr newydd. Yn ei thro, mae lefel gymharol y galw o ran Aberteifi yn wannach nac yn achos ei chymdogion mwy. Bydd hyn yn golygu ei bod yn fwy tebygol y bydd yn well gan fanwerthwyr o’r fath gael eu cynrychioli yn Aberystwyth, Caerfyrddin a Hwlffordd cyn dewis eu lleoli eu hunain yn Aberteifi.

Ffigur 3.7 – Manylion Anghenion

Manwerthwr	Categori	Lleiafs wm Arwynebedd*	Mwyafs wm Arwynebedd*	Lleoliad
Bose	Nwyddau trydanol a chyfrifiadurol	139	186	Ymyl y dref/Yn y dref/Y tu allan i’r dref/Canolfan Siopa
Floors-2-Go	Nwyddau metel & Chrefftau’r Cartref	186	650	Ymyl y dref/Y tu allan i’r dref
Home Bargains	Nwyddau i’r tŷ	650	1394	Yn y dref/Y tu allan i’r dref/Canolfan Siopa
HomeSense	Nwyddau i’r tŷ	929	1394	Yn y dref/Y tu allan i’r dref
In-Toto Kitchens	Nwyddau i’r tŷ	93	Amh.	Ymyl y dref/Y tu allan i’r dref
JAG	Nwyddau trydanol a chyfrifiadurol	23	70	Yn y dref
Lakeland	Siop Adrannol & Siop Amrywion, Nwyddau i’r tŷ	279	Amh.	Yn y dref
Pets at Home Local	Anifeiliaid Anwes & Ategolion	279	1115	Ymyl y dref/Y tu allan i’r dref
Topps Tiles	Anifeiliaid Anwes & Ategolion	279	465	Ymyl y dref/Yn y dref

*Arwynebedd = arwynebedd gwerthu mewn m sg net

Ffynhonnell: EGI Ionawr 09

3.23 At ei gilydd byddem yn casglu felly fod lefel y galw am ofod llawr newydd ar gyfer nwyddau swmpus ymysg siopau cadwyn cenedlaethol yn isel iawn mewn perthynas â Llanbedr Pont Steffan ac Aberteifi ill dwy.

3.24 Mae'r diffyg diddordeb yn y ddwy dref o du cwmnïoedd cenedlaethol wedi cael yr effaith, fodd bynnag, o adael i'r ddwy dref gynnal lefel iach o fasnach fanwerthu annibynnol. Dylid nodi bod gan Lanbedr Pont Steffan ddwy siop sy'n aelodau o grŵp cenedlaethol o fasnachwyr annibynnol, sef grŵp Nwyddau Metel Mica a grŵp Nwyddau Trydanol Euronics.

3.25 "Cyfrwng yw Mica sy'n helpu ei aelodau i gystadlu â B&Q, Homebase, ac ati – sef y siopau corfforaethol mwy. Grŵp masnachu gwirfoddol yw Mica o dan berchenogaeth ei aelodau sydd i gyd yn siopau nwyddau metel annibynnol o'r rheng flaenaf. Fe'i arweinir gan y manwerthwr ac fe'i rhedir gan y rheolwyr. Yn hyn o beth y mae'n debyg i Spar – fel y mae Spar i siopau groser, mae Mica i siopau nwyddau metel/crefftau'r cartref." www.mica.co.uk

3.26 "Mae siopau Euronics i gyd yn Fanwerthwyr Trydanol Annibynnol, sydd fel aelodau o Euronics, y grŵp prynu nwyddau trydanol mwyaf yn Ewrop, yn ymgynghreirio i greu grym prynu o bwys. Gyda 25 o wledydd yn Aelodau ar draws Ewrop ac 8,900 o siopau a changhennau arbenigol, mae pob asiant ym mhob gwlad yn arbenigwr ym maes nwyddau trydanol. O setiau teledu arddangosiad crisial hylifol sy'n barod am fanylder uwch i Beiriannau Recordio DVD a Radio Ddigidol, ac o Beiriannau Golchi Cartref i Reweiddio Americanaidd, gall Manwerthwyr Euronics gynnig yr ystodau diweddaraf o gynhyrchion gan frandiau o'r rheng flaenaf ichi am bris cystadleuol iawn." www.euronics.co.uk

3.27 Fodd bynnag, nid oes dim aelodau Mica na Euronics ar hyn o bryd yn Aberteifi. Felly gall fod galw yn y dyfodol am aelodaeth o Mica a/neu Euronics yn Aberteifi. Efallai na fydd hyn yn esgor ar ddim galw am ofod llawr ychwanegol, ond gall helpu Aberteifi i fynd yn fwy cystadleuol yn y meysydd hyn.

4. Dadansoddiad o Gapasiti ac Anghenion

Gwariant a Rhagolygon

4.1 Rydym wedi adolygu 4 rhifyn o 'A comparison of independent forecasts' ar gyfer Economi'r Deyrnas Unedig, a gyhoeddwyd gan Dîm Rhagolygon Macro-economaidd Trysorlys Ei Mawrhydi, yn Chwefror, Mai, Awst a Thachwedd 2008. Mae'r rhain yn darparu amcangyfrifon twf ar gyfer galw domestig (gwariant) ar gyfer blynyddoedd i ddod hyd at 2012.

4.2 Rydym wedi nodi gostyngiad pendant yn y rhagolygon am dwf yn ystod y 4/5 mlynedd nesaf. Yn Chwefror cyfartaledd y rhagolygon am dwf oedd 2.34% y flwyddyn, erbyn Tachwedd mae hyn wedi cael ei leihau i 0.99% y flwyddyn. Y tebyg yw mai lleihau ymhellach a wna'r rhagolygon hyn.

4.3 Mae'r rhagolygon mwyaf pesimistaidd a wnaed yn Nhachwedd 2008 yn sôn am dwf negyddol yn ystod y 5 mlynedd nesaf o -0.41% y flwyddyn.

4.4 Mae'r rhagolygon mwyaf optimistaidd a wnaed yn Nhachwedd 2008 yn sôn am lefel o dwf debyg i gyfartaledd y rhagolygon a wnaed yn Chwefror, sef 2.31% y flwyddyn.

4.5 Fel a nodwyd ym mhennod y cyflwyniad, rydym wedi mabwysiadu dull o asesu capasiti nad yw'n defnyddio rhagolygon twf gydag amcangyfrifon o wariant yn y dyfodol. Wrth gadw amcangyfrifon gwariant o 2007, defnyddio amcangyfrifon yr ydym ni sy'n seiliedig ar amodau economaidd cysylltiedig â chyfnod a oedd yn un, o edrych yn ôl, pan oedd gwariant y pen ar lefelau cymharol uchel. Fodd bynnag, drwy gyfuno'r gwariant cymharol uchel hwn â pherfformiad masnachu 'meincnodol' yn ystod yr un cyfnod rydym yn gallu gwneud asesiad cyson o gapasiti. Felly, byddem yn dweud nad yw ein hamcangyfrifon yn arbennig o uchel nac ychwaith yn arbennig o geidwadol.

Dadansoddiad o Gapasiti ar gyfer Aberteifi

4.6 Gan ddefnyddio amcangyfrifon gwariant CACI o 2007, amcangyfrifwn mai gwariant y pen ar nwyddau swmpus yw £685.6 y pen.

4.7 Ar gyfer Aberteifi, o gymryd i ystyriaeth boblogaeth y dalgylch yn 2007, sef 75,101, mae hyn yn golygu cyfanswm gwariant caffaeladwy ar nwyddau swmpus o fewn y dalgylch o £51.49 miliwn y flwyddyn yn 2007.

Ffigur 4.1 Ystadegau Gwariant Dalgylch Aberteifi ar Nwyddau Swmpus 2007

Dalgylch	Cyfanswm y Boblogaeth	Cyfanswm Aelwydydd	Cyfanswm Gwariant ar Nwyddau Swmpus (£ miliwn y fl.)	Cyfran y Farchnad o Wariant (%)	Potensial Marchnad Nwyddau Swmpus (£ miliwn y fl.)	Tarddiad Cronnol Cwsmeriaid Preswyl (%)
Cynradd	13,674	6,428	£9.37	96.7%	£9.06	60.1%
Eilradd	6,515	2,788	£4.47	75.2%	£3.36	82.4%
Trydyddol	7,215	3,342	£4.95	32.1%	£1.59	93.0%

Pedwarol	47,697	20,886	£32.70	3.2%	£1.06	100.0%
Cyfanswm	**75,101**	**33,444**	**£51.49**	**29.3%**	**£15.07**	

4.8 O ddefnyddio’r un cyfrannau marchnad ag a ddefnyddiwyd yn y prif asesiad o nwyddau cymharu, swm y gwariant a briodolir i nwyddau swmpus yn Aberteifi yw £15.07 miliwn y flwyddyn yn 2007 (Ffigur 4.1).

4.9 Rhagamcanwyd ar sail ffigur gwaelodlin 2007 gan ddefnyddio’r twf yn y boblogaeth.

Ffigur 4.2 Amcangyfrifon o Botensial Marchnad Nwyddau Swmpus ar gyfer Aberteifi (2007 – 2017)

Blwyddyn	Twf Poblogaeth (rhwng cyfnodau 5 mlynedd)	Poblogaeth y Dalgylch	Gwariant y pen (£ y pen)	Cyfanswm Gwariant ar Nwyddau Swmpus	Cyfran y Dalgylch o’r Farchnad	Potensial Marchnad Nwyddau Swmpus
2007	-	75,101	£685.6	£51.49	29.3%	£15.07
2012	2.73%	77,155	£685.6	£52.90	29.3%	£15.48
2017	2.92%	77,294	£685.6	£52.99	29.3%	£15.51

4.10 I alluogi asesiad anghenion manwerthu meintiol mae angen amcangyfrif potensial trosiant pob tref, o’i gymharu â’i photensial marchnad. Mae potensial trosiant yn cynrychioli’r hyn y mae gan ganolfan, yn ôl llifau gwariant wedi’u modelu, y potensial i’w droi drosodd. Gellir cymharu’r potensial trosiant yn erbyn ffigurau gofod llawr a dwyseddau masnachu meincnodol i ddarparu asesiad o ran a oes angen, yn seiliedig ar y potensial hwn, ddarparu gofod llawr manwerthu ychwanegol.

4.11 Er mwyn amcangyfrif potensial trosiant yn Aberteifi, mae’n rhaid gwneud addasiad i ffigur gwariant nwyddau swmpus CACI. Mae hyn i gyfrif am wariant gan aelwydydd nad yw’n mynd yn uniongyrchol drwy ymweliadau â siopau. Mae hyn yn cyfrif am werthiant drwy sianeli danfon i’r cartref (megis catalogau a’r rhyngrwyd, y cyfeirir atynt fel Ffurfiau Arbennig o Fasnachu).

4.12 Mae amcangyfrifon o effeithiau Ffurfiau Arbennig o Fasnachu wedi cael eu seilio ar farn arbenigwyr ar y diwydiant ynghylch cyfran y sianeli danfon i’r cartref o’r farchnad nawr ac yn y dyfodol mewn perthynas â nwyddau cymharu. Mae hyn yn cynnwys cyfeirio at "The Home Delivery Sector in the UK 1995 to 2010" (mis Hydref 2003, prosiect a ariannwyd gan yr Adran Drafnidiaeth ac a wnaed gan Brifysgol De Montfort, y Sefydliad Trafnidiaeth Cludo Nwyddau a phartneriaid iddynt). Mae CACI wedi argymell addasiad o 89.4% i gyfrif am 10.6% o wariant ar nwyddau cymharu drwy sianeli gwerthiant danfon i’r cartref sy’n defnyddio catalogau a’r rhyngrwyd. Newidir yr addasiad hwn i 85.4% a 79.4% i gyfrif am dwf yn y gyfran o’r farchnad sydd gan y sector hwn i 15.6% ar gyfer 2012 ac 20.6% ar gyfer 2017.

4.13 Mae’r cymarebau hyn wedi cael eu defnyddio gyda dosraniadau potensial marchnad nwyddau swmpus CACI i Aberteifi i gyrraedd amcangyfrif o’r potensial gwariant ar nwyddau swmpus yn Aberteifi fel a ddangosir yn ffigur 4.3 isod.

Ffigur 4.3 – Potensial Gwariant gan Drigolion ar Nwyddau Swmpus (2007-2017)

Blwyddyn	Potensial Marchnad Nwyddau Swmpus (£ miliwn y fl.)	Potensial Trosiant Nwyddau Swmpus (£ miliwn y fl.)	Cymhareb rhwng y Trosiant a'r Potensial Marchnad
2007	£15.07	£13.47	89.4%
2012	£15.48	£13.22	85.4%
2017	£15.51	£12.31	79.4%

4.14 Mae amcangyfrif 2007 o £13.47m o botensial trosiant yng Nghanol Tref Aberteifi yn seiliedig ar ddarpariaeth bresennol o 5,702 m sg net o ofod llawr nwyddau swmpus.

4.15 Ar gyfer yr asesiad o gapasiti, defnyddiwyd dwysedd masnachu targed o £2,541/y fl./m.sg. Mae'r dwysedd masnachu hwn yn seiliedig ar feincnod perfformiad genedlaethol ymysg y manwerthwyr cadwyn cenedlaethol sy'n masnachu yn yr ardal. Ystyrir hon yn lefel feincnodol resymol y gellir seilio cyfrifiadau capasiti o ran yr angen am ofod llawr arni.

4.16 Dengys y tabl canlynol yr anghenion gofod llawr ar gyfer nwyddau swmpus yn Aberteifi ar gyfer y senario dwysedd masnachu targed hwn.

Ffigur 4.4 Capasiti yn Aberteifi gyda Dwysedd Masnachu Targed o £2,541/m.sg.

Blwyddyn	Potensial Trosiant Nwyddau Swmpus (£)	Dwysedd Masnachu Meincnodol (£ i bob m sg net)	Capasiti (m sg net)	Gofod llawr presennol (m sg net)	Lle dros ben ar gyfer gofod llawr ychwanegol (m sg net)
2007	£13.47	£2,541	5,301	5,702	-401
2012	£13.22	£2,541	5,202	5,702	-500
2017	£12.31	£2,541	4,978	5,702	-724

4.17 Dengys ffigur 4.4, o ddefnyddio'r dwysedd masnachu meincnodol o £2,541 y m sg, y bydd gwarged gofod llawr erbyn 2012 o -500 m sg net. Oherwydd yr effeithiau a ragwelir o du'r rhyngrwyd, disgyn ymhellach a wna'r warged gofod llawr hon i -724 m sg net erbyn 2017. Felly nid oes dim 'angen' wedi'i nodi o ran gofod llawr ar gyfer Aberteifi yn ystod y cyfnod 2007-2017.

4.18 **Felly ni fydd angen i'r awdurdod fynd ati'n rhagweithiol i ddosrannu safleoedd pellach ar gyfer darpariaeth nwyddau swmpus.**

Dadansoddiad o Gapasiti ar gyfer Llanbedr Pont Steffan

4.19 Gan ddefnyddio amcangyfrifon gwariant CACI o 2007, amcangyfrifwn mai gwariant y pen ar nwyddau swmpus yw £685.6 y pen.

4.20 Ar gyfer Llanbedr Pont Steffan, o gymryd i ystyriaeth boblogaeth y dalgylch yn 2007, sef 56,257, mae hyn yn golygu cyfanswm gwariant caffaeladwy ar nwyddau swmpus o fewn y dalgylch o £38.57 miliwn y flwyddyn yn 2007.

Ffigur 4.5 Ystadegau Gwariant Dalgylch Llanbedr Pont Steffan ar Nwyddau Swmpus 2007

Dalgylch	Cyfanswm y Boblogaeth	Cyfanswm Aelwydydd	Cyfanswm Gwariant ar Nwyddau Swmpus (£ miliwn y fl.)	Cyfran y Farchnad o Wariant (%)	Potensial Marchnad Nwyddau Swmpus (£ miliwn y fl.)	Tarddiad Cronnol Cwsmeriaid Preswyl (%)
Cynradd	9,626	4,230	£6.60	91.6%	£6.04	61.3%
Eilradd	2,963	1,293	£2.03	71.1%	£1.44	75.9%
Trydyddol	11,070	4,927	£7.59	21.9%	£1.66	92.8%
Pedwarol	32,598	14,421	£22.35	3.2%	£0.71	100.0%
Cyfanswm	**56,257**	**24,871**	**£38.57**	**25.6%**	**£9.86**	

4.21 O ddefnyddio'r un cyfrannau marchnad ag a ddefnyddiwyd yn y prif asesiad o nwyddau cymharu, swm y gwariant a briodolir i nwyddau swmpus yn Llanbedr Pont Steffan yw £9.86 miliwn y flwyddyn yn 2007 (Ffigur 4.5).

4.22 Rhagamcanwyd ar sail ffigur gwaelodlin 2007 gan ddefnyddio'r twf yn y boblogaeth.

Ffigur 4.6 Amcangyfrifon o Botensial Marchnad Nwyddau Swmpus ar gyfer Llanbedr Pont Steffan (2007 – 2017)

Blwyddyn	Twf Poblogaeth (ar hyd cyfnod 5 mlynedd)	Poblogaeth y Dalgylch	Gwariant y pen (£ y pen)	Cyfanswm Gwariant ar Nwyddau Swmpus	Cyfran y Dalgylch o'r Farchnad	Potensial Marchnad Nwyddau Swmpus
2007	56,257	£685.6	£38.57	25.6%	£9.86	56,257
2012	57,840	£685.6	£39.65	25.6%	£10.14	57,840
2017	57,820	£685.6	£39.64	25.6%	£10.14	57,820

4.23 I alluogi asesiad anghenion manwerthu meintiol mae angen amcangyfrif potensial trosiant pob tref, o'i gymharu â'i photensial marchnad. Mae potensial trosiant yn cynrychioli'r hyn y mae gan ganolfan, yn ôl llifau gwariant wedi'u modelu, y potensial i'w droi drosodd. Gellir cymharu'r potensial trosiant yn erbyn ffigurau gofod llawr a dwyseddau masnachu meincnodol i ddarparu

asesiad o ran a oes angen, yn seiliedig ar y potensial hwn, ddarparu gofod llawr manwerthu ychwanegol.

4.24 Er mwyn amcangyfrif potensial trosiant yn Llanbedr Pont Steffan, mae'n rhaid gwneud addasiad i ffigur gwariant nwyddau swmpus CACI. Mae hyn i gyfrif am wariant gan aelwydydd nad yw'n mynd yn uniongyrchol drwy ymweliadau â siopau. Mae hyn yn cyfrif am werthiant drwy sianeli danfon i'r cartref (megis catalogau a'r rhyngrwyd, y cyfeirir atynt fel Ffurfiau Arbennig o Fasnachu).

4.25 Mae amcangyfrifon o effeithiau Ffurfiau Arbennig o Fasnachu wedi cael eu seilio ar farn arbenigwyr ar y diwydiant ynghylch cyfran y sianeli danfon i'r cartref o'r farchnad nawr ac yn y dyfodol mewn perthynas â nwyddau cymharu. Mae hyn yn cynnwys cyfeirio at "The Home Delivery Sector in the UK 1995 to 2010" (mis Hydref 2003, prosiect a ariannwyd gan yr Adran Drafnidiaeth ac a wnaed gan Brifysgol De Montfort, y Sefydliad Trafnidiaeth Cludo Nwyddau a phartneriaid iddynt). Mae CACI wedi argymell addasiad o 89.4% i gyfrif am 10.6% o wariant ar nwyddau cymharu drwy sianeli gwerthiant danfon i'r cartref sy'n defnyddio catalogau a'r rhyngrwyd. Newidir yr addasiad hwn i 85.4% a 79.4% i gyfrif am dwf yn y gyfran o'r farchnad sydd gan y sector hwn i 15.6% ar gyfer 2012 ac 20.6% ar gyfer 2017.

4.26 Yn achos Llanbedr Pont Steffan, sy'n ganolfan wledig fechan, mae angen addasu am i lawr ymhellach o 70%, i adlewyrchu anallu'r ganolfan i ddal ei holl botensial nwyddau swmpus. Dewiswyd 70% yn lefel briodol o addasiad gan ddadansoddwyr CACI, gan gadw'r ffigur wedi'i dalgrynnu i'r 10% nesaf i adlewyrchu mai rhagdybiaeth yw hyn yn hytrach nag ystadegyn deilliadol.

4.27 Mae'r cymarebau hyn wedi cael eu defnyddio gyda dosraniadau potensial marchnad nwyddau swmpus CACI i Lanbedr Pont Steffan i gyrraedd amcangyfrif o botensial gwariant ar nwyddau swmpus yn Llanbedr Pont Steffan fel a ddangosir yn ffigur 4.7 isod.

Ffigur 4.7 – Potensial Gwariant gan Drigolion ar Nwyddau Swmpus (2007-2017)

Blwyddyn	Potensial Marchnad Nwyddau Swmpus (£ miliwn y fl.)	Potensial Trosiant Nwyddau Swmpus (£ miliwn y fl.)	Cymhareb rhwng y Trosiant a'r Potensial Marchnad
2007	£9.86	£6.17	62.6%
2012	£10.14	£6.06	59.8%
2017	£10.14	£5.63	55.6%

4.28 Mae amcangyfrif 2007 o £6.17m o botensial trosiant yng Nghanol Tref Llanbedr Pont Steffan yn seiliedig ar ddarpariaeth bresennol o 1,547 m sg net o ofod llawr nwyddau swmpus.

4.29 Ar gyfer yr asesiad o gapasiti, defnyddiwyd dwysedd masnachu targed o £2,541/y fl./m.sg. Mae'r dwysedd masnachu hwn yn seiliedig ar feincnod perfformiad genedlaethol ymysg y manwerthwyr cadwyn cenedlaethol sy'n masnachu yn yr ardal. Ystyrir hon yn lefel feincnodol resymol y gellir seilio cyfrifiadau capasiti o ran yr angen am ofod llawr arni.

4.30 Dengys y tabl canlynol yr anghenion gofod llawr ar gyfer nwyddau swmpus yn Llanbedr Pont Steffan ar gyfer y senario dwysedd masnachu targed hwn.

Ffigur 4.8 Capasiti yn Llanbedr Pont Steffan gyda Dwysedd Masnachu Targed o £2,541/m.sg.

Blwyddyn	Potensial Trosiant Nwyddau Swmpus (£)	Dwysedd Masnachu Meincnodol (£ i bob m sg net)	Capasiti (m sg net)	Gofod llawr presennol (m sg net)	Lle dros ben ar gyfer gofod llawr ychwanegol (m sg net)
2007	£6.17	£2,541	2,429	1,547	882
2012	£6.06	£2,541	2,385	1,547	839
2017	£5.63	£2,541	2,279	1,547	733

4.31 Dengys ffigur 4.8, o ddefnyddio'r dwysedd masnachu meincnodol o £2,541 y m sg, y bydd lle dros ben ar gyfer gofod llawr ychwanegol erbyn 2012 o 839 m sg net. Oherwydd yr effeithiau a ragwelir o du'r rhyngrwyd, disgyn o ryw ychydig bach a wna'r 'angen' gofod llawr i 733 m sg net erbyn 2017. Felly mae 'angen' gofod llawr positif wedi'i nodi ar gyfer Llanbedr Pont Steffan rhwng 2007 a 2017.

4.32 **Felly os dilyn y cyngor bolisi o ddatblygu darpariaeth swmpus drwy gynyddu fesul cam, ni fydd dim lle dros ben ar gyfer unrhyw geisiadau mawr pellach, ac felly ni fydd angen i'r awdurdod fynd ati'n rhagweithiol i ddosrannu safleoedd pellach ar gyfer darpariaeth nwyddau swmpus.**