



신사옥, 그것이 알고싶다



지난 5일 장상원 위원장이 신사옥 부지로 거론되는 지역을 방문해 주변 오피스 시세와 공실률 등 현지 조사를 진행했습니다.

지난 17일 오후 4시 목동 2층 G스튜디오에서 신사옥 설명회가 열렸습니다. 사측은 "노후화된 목동사옥의 구조적 한계와 새로운 방송제작 인프라 요구가 있다"며 사옥 이전 이유를 설명했습니다.

사측 설명에 따르면, 현재 목동사옥의 도시계획시설이 지난 2023년 폐지되면서 사옥의 감정평가액은 717억에서 1,359억으로 대폭 상승했습니다. 사측은 "빨리 신사옥부지를 확보해 이전하지 않으면 목동사옥이 도시계획시설로 재환원된다"며 "목동사옥 재용도변경은 사옥이전이 전제"라고 못 박았습니다.

국토계획 및 이용에 관한 법률에 따라 결정고시 후 5년 이내인 오는 2029년 7월 11일까지 공사에 착공하지 않으면 5년 된 날 다음날에 효력을 잃는다는 설명입니다. 사옥 이전 대상지에 대해서는 "서울 전역에서 찾기 어려운 희소성과 가격 경쟁력을 동시에 갖춘 부지"라고 평가했습니다.

상암 교육첨단용지가 평당 9,048만원, 성수동 상업업무용지 평당 1억 5,000만원, 구로 가산 준공업부지 평당 5,000만원, 강남 상업업무용지가 평당 6~7억인 반면 해당 용지는 평당 2,800만원으로 상대적으로 저렴하다는 겁니다. 사측은 "더이상 공급이 없는 서울의 마지막 부지"라며 "거룩한 상상력으로 새 사옥에서 문화 캠퍼스를 건설해야 한다"고 강조했습니다.



빛더미 위에 세워지는 신사옥, CBS의 미래를 저당 잡히지 말라!

노조위원장 장상원



[CBS 목동 사옥 이전]

CBS는 35년 전 종로5가 시대를 마감하고 토지 2,000평을 34억 6,000만 원에 구입, 연면적 15,000평 건물을 건축비 415억 3,378만 원(평당 277만 원)을 들여 TV 스튜디오를 겸비한 목동 CBS 사옥을 건축했다. 1991년 이전까지 사옥을 임차하여 사용하던 CBS는 독립 사옥의 꿈과 TV 방송을 개국하겠다는 포부(SBS 태동 전)를 갖고 시작했다.

그리고 AM 위주에서 FM 방송 체제가 도입되기 시작하며 라디오가 더 부흥할 것이라는 기대감도 있었다. 무엇보다 미디어 광고 시장이 팽창하던 시기였기에, 450억 원의 부채를 감당하고 값아 나갈 확실한 수익원이 존재했다. 하지만 35년이 흐른 지금, 전통적인 미디어 시장은 OTT 등 경쟁 매체의 등장으로 고사 직전에 내몰렸다. 이런 상황에서 최근 신사옥을 추진했던 MBC와 EBS의 사례를 들어 현재 우리가 처한 난관을 살펴보자.



MBC 상암 사옥 이전

MBC는 2010년~2014년 서울시 상암에 대지면적 10,367평을 구입, 연면적 45,000평 건물을 HDC현대산업개발이 2,352억 9천만 원에 수주하여 건축비 평당 520만 원에 건설하였다. 향후 추가 공사비와 스튜디오 설비 및 방송 장비까지 합하여 총사업비 5,000억 원이라고 2014년 8월 4일 MBC 보도에서 발표했다.

EBS 일산 사옥 이전

EBS는 2014년~2017년 고양시 일산에 대지면적 4,500평을 186억 원에 구입, 연면적 18,600평 건물을 1,416억 원(평당 761만 원)에 건설하였다. 그밖에 방송 장비 이전 또는 구입에 250억 원가량 소요됐으며 추가 공사비까지 포함하여 총사업비가 1,978억 원에 이른다고 보도됐다.

CBS 사옥 이전

회사는 2024년 1월 8일 직원 공청회를 통해 신사옥 추진 경과를 밝히면서 목동 부지(2,000평)에 대해 도시계획시설상 '방송통신시설' 지정을 해제하기 위해 노력 중이라고 했다. 이유는 사옥 이전을 가정했을 때 목동 부지를 높은 가격에 매각하려 하기 때문이다. 이어 신사옥 부지 후보로 영등포구, 동작구, 강동구 등의 부지를 보여줬지만 어느 하나 결정하지 않았다고 했다. 당시 상황은 CBS가 보유한 자본금이 많지 않기 때문에 목동은 비싸게 매각하고 새 부지는 싸게 매입하려는 방향으로, 지극히 상식적으로 사옥 이전을 준비하고 있었다.



그로부터 거의 2년이 지난 2025년 12월 17일 '신사옥 추진 진행 과정' 설명회가 열렸다. 그사이 목동 부지는 회사의 노력으로 24년 7월 서울시 고시를 통해 방송통신시설 용 도시계획시설에서 공식적으로 해제되었다. 목동 부지는 '목동혁신허브 특별계획구역'으로 지정되어 새로 개발할 수 있는 땅이 되었으며 소유자인 CBS는 공공기여율 20%(약 270억)를 내야 한다. 이와 더불어 회사는 본래 목적인 고가 매각을 위해 목동 부지를 어떻게 개발할지 최근까지도 연구 중이다. 다만, 목동 부지 매각에 있어서 노조가 우려하는 첫 번째 리스크가 있다.(이후 설명)

그다음은 새 부지 선정이다. 서울시 내에 2,000평 이상을 매매하려면 얼마가 필요할까? 마침 12월 12일 서울시에서 상암 DMC 내 교육 및 첨단 용지(D2-1) 2,277평(연면적 18,200평)을 2,068억 원에 공모를 통해 매각한다고 발표했다. 그전부터 계속 알아보던 서울시 강동구는 4,011평(연면적 30,000평)에 가격 공시는 아직 없지만 1,200억 원가량으로 추정한다. 두 군데 모두 공모 사업지침서가 나오지 않았기 때문에 우리가 입찰에 응모하더라도 낙찰받는다라는 보장은 없지만, 사업계획서 준비는 12월 17일 직원 공청회를 통해 어느 정도 진행 중임을 확인했다. 여기서 확인할 수 있는 것은 서울시 소유의 땅은 공모 사업 시 최소 1,200억 원 이상이며, 경쟁 입찰 시 2,000억 원은 훌쩍 넘을 것이라고 예상할 수 있다.

목동 부지를 매각하고 새 부지를 매입하면 이제 새 사옥을 건축해야 한다. 우리가 지으려고 하는 건물은 단순한 오피스 건물이 아닌 방송 시설이 들어가는 건물이다. 따라서 건축비를 산정할 때 단순히 아파트 또는 지식산업센터 건축비를 기준으로 잡는 것은 무리가 있다. 앞서 MBC(평당 520만 원+ α)와 EBS(평당 761만 원+ α)의 건축비를 언급한 이유다. CBS 역시 여러 시공사를 경쟁 입찰을 통해 선정할 텐데 대략 얼마의 건축비가 나올 것인가? 정확히는 모르지만 예측은 가능하다. EBS가 한창 공사 중이던 2015년 대비 현재 2025년 건축비 상승을 여러 지표로 알아보자. 먼저 국토부 표준건축비 상승률에 따르면 10년 사이 약 38.4%가 인상되었다.(1,715,000원/㎡ → 2,380,000원/㎡) 이 인상률을 2015년 EBS의 평당 761만 원에 적용하면 2025년 도는 평당 1,053만 원이 된다.

단순 원가뿐만 아니라 자재비, 노무비 등 건설 원가의 종합적인 상승률을 볼 수 있는 한국건설기술연구원의 건설공사비 지수를 적용하면 2015년 대비 2025년 건축비는 약 60%가 상승한다. 그렇다면 2015년 평당 761만 원 대비 2025년의 평당 건축비는 1,217만 원으로 치솟는다. 회사는 직원 공청회에서 건축비 평당 1,000만 원을 기준으로 총사업비 5,000억 원에 자기자본 1,850억 원을 들여 3,150억 원의 금융부채가 발생한다고 했다. 여기에 노조가 우려하는 두 번째 리스크가 있다.



노조에서 이번 신사옥 추진에 크게 우려하는 리스크 두 개를 다시 살펴보자.

첫 번째 리스크는 목동 부지 매각이다. 매각은 우리가 내놓는 가격에 사려는 매수 주체가 있어야 한다. 만일 우리가 이전하는 시점에 매각이 안 되면 어떻게 되는가? 이에 대한 대책은 있는가? 가까운 예로 MBC는 상암으로 사옥을 이전하는 도중에 여의도 사옥을 매각하려 했으나 2014년 상암 사옥 완공 후 3년이 지난 2017년까지도 매각에 실패했다. 그래도 MBC는 버틸 수 있는 유보금이 있었고 결국 2018년에 여의도 사옥을 6,000억 원에 매각했다. 우리도 이렇게 버틸 유보금이 있는가? 아니면 다른 대책이라도 있는가? 없다면 우리가 짊어질 금융부채는 3,150억 원에서 4,000억 원 이상으로 급등한다.

두 번째 리스크는 건축비다. 2015년 이후 건축비 상승의 주요 원인은 원자재 가격 급등(팬데믹, 우크라이나 전쟁, 인플레이션, 환율 상승), 인건비 상승(52시간 근무제, 숙련공 부족, 노령화), 강화된 건축 규제(친환경, 산업안전 강화) 등이 복합적으로 작용했다. 여기에 인플레이션과 환율 상승은 현재진행형이다. 앞서 국토부와 한국건설기술연구원이 발표한 자료가 위의 모든 상황을 담지 못했기 때문에 실제 건축비 상승률은 60%가 아닌 그 이상이라고 본다. 만일 건축비가 평당 1,200만 원일 경우 총사업비는 5,600억 원을 넘어간다. 즉, 건축비 상승에 대한 대책도 마련해야 한다.

일각에선 부지를 2,000평 내지 4,000평을 사더라도 최대 용적률대로 건축하지 말고 규모를 줄여 시작하자는 목소리도 나온다. 하지만 현재 목동의 용적률 400%도 아쉬워하며 작년 7월 서울시 지구단위계획 변경 결정을 통해 용적률을 800%까지 올린 이유가 무엇인가? 업무 시설 공간이 늘어나야 임대 수익을 고려한 매각 가치가 높아지기 때문이다. 즉, CBS 입장에서 미디어 광고 수입이 줄어드는 상황에 대체 수입원으로 임대 수익을 고려한다면 어느 부지로 가든 최대 용적률로 건설해야만 한다.

앞선 두 개의 리스크가 없다고 하더라도 이전 후 금융부채는 3,200억 원가량이고 매년 200억 원의 이자를 내야 한다. 그런데 상암이든 강동이든 임대 사업으로 매년 200억 원 이상의 수익을 낼 수 있을 것인가? 오피스 임대 사업이야말로 믿음의 영역이 아님을 우리는 전남CBS 사옥 사건을 통해 잘 알고 있다. 공실률 문제는 신사옥을 제대로 건축한 후에 풀어야 할 장기적 리스크이며, 무엇보다 중요한 것은 매각 리스크와 건축비 리스크를 대하는 회사의 자세다. 이에 대한 대책 없이는 이 원대한 신사옥 비전은 '희망'이 아닌 우리 334명 조합원의 숨통을 조이는 '재앙'이 될 뿐이다.

@ 신사옥 이전 조합원들의 생각은?

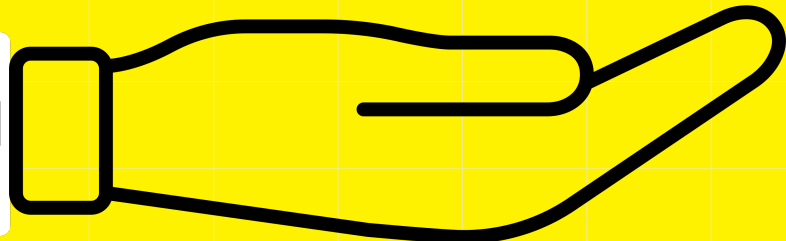
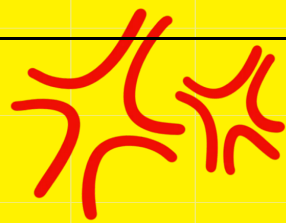
2026년 1월 신사옥 부지 용지공급 입찰공고가 납니다. 이후 3월 사업계획서 제출을 하면 추천대상자가 선정되고 그 다음달인 4월 용지매매계약이 체결됩니다.

현재 시각은 2025년 12월. 목동 사옥을 처분하고 새 사옥으로 이전하기 위해 부지를 매입할 건지 여부를 한 달이 채 안 되는 시간 안에 결정해야 합니다.

소식을 접한 조합원들은 불안함과 초조함을 토로합니다. 엄청난 결정을 짧은 시간 안에 해야 한다는 우려도 많습니다. 가장 바쁜 평일 오후 시간에 열린 설명회를 챙겨볼 수 없었다는 아쉬움도 있었습니다. 대체로 부정적인 반응이 많았고, 찬반 투표 등 직원들의 현실적인 반응과 의견을 보여줄 수 있는 투표도 있으면 좋겠다는 의견이 나오기도 했습니다. 공청회를 본 조합원들의 목소리를 전합니다.



사측은 조합원들을 바보로 아나



2019년, 노사는 기본급 2%를 인상했습니다. 그때부터 지금까지 6년 동안 기본급 인상은 단 한 차례도 없었습니다. 노조가 이번 임단협에서 기본급 인상을 요구한 이유이기도 합니다. "기본급을 인상해 달라"는 노조의 요구에 사측의 대답은 예상 밖이었습니다.

2019년부터 올해까지 "상여금 인상과 타결일시금, 성과급을 더한다면 기본급이 적게는 7% 많게는 18%까지 인상된 효과가 있었다"는 것입니다.

사측의 주장대로, 정말 월급이 물가상승률을 상회할 정도로 20% 가까이 올랐을까요? 결론부터 말하자면, 서로 다른 카테고리의 수치를 짜깁기한 거짓된 '숫자'라는 게 노조의 입장입니다. 한마디로 '말장난'이라는 겁니다. 회사가 제시한 수치를 살펴보시죠.

▲2019~2020년 : 기본급 2% + 타결일시금 각 200만원 + 호봉상승분 6.7억 → 기본급 7.7% 인상 '효과'

▲2022~2023년 : 상여금 50% + 타결일시금 각 300만원 + 호봉상승분 6.7억원 + 집단성과급 20억원 → 기본급 18% 인상 '효과'

▲2024~2025년 : 상여금 200% + 호봉상승분 6.7억원 + 집단 성과급 10억원 → 기본급 17% 인상 '효과'

먼저 타결일시금. 이는 협상이 타결됐을 때 '일회성'으로 지급됩니다. 단 한 차례 지급되는 타결금을 임금 인상이라고 할 수 있을까요? 내년에도, 내후년에도 계속 지급하는 게 아닌 이상 이를 임금인상이라고 해석하기에는 무리가 있습니다.

사측은 '호봉상승분'도 기본급 인상 '효과'의 한 부분이라고 해석하고 있습니다. 호봉상승이란, 근속연수에 따라 호봉이 상승하면서 임금이 오르는 걸 말합니다. 호봉 상승은 연차가 쌓이면 자연스럽게 오르는 요소이지, 회사가 임금을 올려줘서 오르는 게 아닙니다. 마치 때가 되서 비가 내리는 걸 두고 내가 하늘에 빌어서 비가 내렸다고 억지를 부리는 것과 같은 논리입니다.

대화에서 '말장난'을 하지 않는 것은 상대에 대한 기본적인 예의입니다. 노사간 임단협이라는 중차대한 협상 자리처럼 서로의 입장차가 큰 협상에서는 더욱 그러합니다. 회사는 조합원들을, 협상 실무단에 존중의 태도를 가지고 임단협에 임하고 있는지 묻고 싶습니다.

'공채'보다 '특채'?

지난 18일 사측은 이사회를 열고 본부장과 국장급 인사를 단행했습니다. 이번 인사에서는 사목이 임명됐습니다. 국장급이며 계약 기간은 1년이라고 합니다. 오랫동안 공식이었던 사목 채용을 노조에서 반대하는 건 아닙니다. 하지만 공채가 아닌 특채로 진행된 점은 대단히 우려스럽습니다. 그간 사측은 지난 4월부터 현재까지 총 7건의 특채(촉탁직 포함)를 진행했습니다. 하지만 모든 조합원이 기다리는 내년도 1월 '공채' 소식은 아직까지 감감 무소식입니다. 부족한 인력 속에서 하루하루 자신을 갈아넣고 있는 조합원들에게 언제까지 버티라고만 할 겁니까. 대내외적인 어려움 속에 임금협상도 난항을 겪고 있는 상황에서 들려온 '국장급' 특채 소식은 조합원들을 더욱 씁쓸하게 만들 뿐입니다.



경조사

▲ 보도국 이은지 기자, 박희영 기자, 황민아 PD, 박수연 크리에이터의 <아이있는 삶 미래와의 협상> 기획 시리즈가 한국양성평등교육진흥원이 주최한 방송부문 최우수상(장관상)에 선정됐습니다. 진심으로 축하합니다!

▲ 제주지회 고상현 기자, 이창준 크리에이터가 제주 부장판사들 음주난동 단독 보도로 언론노조 제35회 민주언론상과 이달의 기자상, 민주언론시민연합 11월 이달의 좋은 보도상까지 3관왕을 수상했습니다! 정말 축하드려요!

▲ 제작국 김윤주 아나운서와 울산지회 김유리 아나운서가 2025 한국아나운서대상에서 라디오진행상을 수상했습니다. 두 분 모두 축하드립니다!

▲ 기술국 박명석 엔지니어가 2025 방송기술대상 방송미디어융합상을 수상했습니다. 축하합니다!

▲ 강원지회의 강민주PD, 최진성 아나운서의 <AI 사투리를 말하다>가 2025년 방송문화진흥회 지역프로그램대상 은상 수상작으로 선정됐습니다! 축하드려요!

▲ 강원지회 진유정 기자, 대구지회 곽재화·정진원 기자, 부산지회 김혜민 기자, 국재일 아나운서, 보도국 김정훈·이원석 기자, 스마트뉴스팀 김세준·남성경 영상기자, 전남지회 박사라 기자, 전북지회 심동훈 기자, 소민정 PD, 김현주 크리에이터가 '기억을 잇다-100년전 어린 영웅' 보도로 민연련 9월 이달의 좋은 보도상을 수상했습니다. 최강 CBS 파이팅입니다!

▲ 보도국 풋살팀의 영원한 캡틴 정다운 부위원장이 지난 11월 1일 프란치스코 성당에서 결혼식을 올렸습니다. 앵커 커플이 된 정다운 부위원장 축하해주세요!

▲ 대구지회 윤수연 엔지니어가 지난 6일 결혼식을 올렸습니다. 행복하세요!!

▲ 대전지회 차주혁 간사가 2026년 1월 3일 오후 3시 30분 라마다서울 신도림호텔에서 결혼식을 올립니다. 2026년도 결혼 소식의 포문을 열었네요 축하합니다!!

▲ 선교콘텐츠본부 권보경 조합원이 지난 9월 건강한 아들을 출산했습니다. 무럭무럭 자라길 기도합니다!

▲ 보도국 김수영 기자가 지난 11월 건강한 딸아이를 무사히 출산했습니다. 아들에 이어 딸까지 축하합니다!

▲ 보도국 고무성 기자의 아기(태명 막내)가 지난 1일 3.4kg으로 건강하게 태어났습니다. 무려 셋째라고 합니다! 축하합니다!

▲ 보도국 이원석 기자의 아기(태명 열매)가 지난 4일 3.82kg으로 건강하게 태어났습니다! 열매야 쑥쑥 자라렴♡

▲ 보도국 이희진 기자의 어머니가 지난 4일 세상을 떠나셨습니다. 남아있는 가족들의 슬픔을 위로해 주시길 바랍니다.

