

Porque não temos mais investimento estrangeiro em Portugal?



Hugo Santos Ferreira
Presidente da APPII –
Associação Portuguesa de
Promotores e Investidores
Imobiliários
presidente@appii.pt

Que Portugal é um país atrativo, nós já sabemos, ouvimo-lo quase todos os dias nas campanhas de promoção do país pelo mundo fora. E os próprios estrangeiros, e potenciais investidores no nosso país, também o assumem. Estive esta semana no CIMI 360° – um evento do setor imobiliário em São Paulo, no Brasil, e os próprios brasileiros reforçam esta ideia. É um dado consumado que Portugal está na moda, e continua. Mas até quando? É isto que precisamos de questionar, de forma profunda e transversal a todos os setores.

Portugal enfrenta um momento decisivo no que diz respeito à sua capacidade de atrair investimento estrangeiro, e isso, no meu entender, passa por uma revisão urgente dos regimes de incentivo fiscal e de residência, como o Residente Não Habitual (RNH) e os Golden Visa. Acredito que, um país sempre se destacou como um destino atrativo, pela segurança, qualidade de vida, mas também pelos benefícios fiscais oferecidos a quem opta por viver e investir aqui, tem agora um regime fiscal de RNH que tem vindo a perder competitividade, prejudicando a posição de Portugal no contexto internacional de captação de investidores.

O desinteresse crescente é preocupante, sobretudo quando observamos que países europeus concorrentes oferecem programas semelhantes com maior simplicidade e clareza. O regime de RNH, originalmente desenhado para atrair profissionais qualificados e reformados, passou por tantas modificações que se tornou um desafio para os próprios portugueses entenderem as suas regras. Se é complexo para nós, imagine-se para os potenciais investidores estrangeiros.

A boa notícia é que ainda há uma janela de oportunidade que o governo português precisa aproveitar para criar novos

mecanismos para atração de investimento estrangeiro. Até março de 2025, existe a possibilidade de inscrição no regime RNH, o que pode atrair investidores dispostos a aproveitar os últimos benefícios fiscais disponíveis. Contudo, o período de transição é insuficiente para garantir o retorno do interesse de investidores de grande poder aquisitivo, como os investidores brasileiros que continuam a ver em Portugal um destino ideal, não apenas pelas condições fiscais, mas também pela segurança.

A questão não se limita ao mercado brasileiro. O interesse crescente de americanos que procuram alternativas ao contexto político e social dos Estados Unidos é uma oportunidade que Portugal não pode ignorar. A instabilidade política que aquele país vive, especialmente num cenário de vitória de Donald Trump, pode intensificar essa busca por destinos mais estáveis. Em tempos de incerteza global, Portugal tem o potencial de se destacar, mas apenas se houver uma atualização dos seus programas de atração de capital humano e financeiro.

Sempre defendi a evolução do programa de Golden Visa para um novo SSG Portugal Visa – Smart Social & Smart Visa Portugal, que considero uma evolução lógica do que o regime anterior oferecia. Ao vincular o investimento estrangeiro a áreas prioritárias como habitação acessível, descarbonização e inovação, o país estaria a alinhar os interesses dos investidores com os desafios sociais e ambientais do século XXI. Este é o tipo de visão que Portugal precisa para continuar a ser competitivo.

É evidente que não basta reformular os programas existentes, é preciso também uma estratégia mais ampla que envolva a promoção ativa de Portugal como um destino de investimento seguro e atrativo. Só assim o país poderá continuar a captar os investidores que procuram um local para viver e fazer crescer o seu capital de forma estável. Afinal, não se trata apenas de atrair milionários, mas de construir um país mais dinâmico e sustentável, onde todos possam beneficiar do crescimento económico.