Tartu maa-ala ehistatud suuremalt osalt väheste kapitalidega inimeste poolt, kelle elamiskultuuriline tase polnud arenenud ning kelle nõuded korterite tervishoiu ja mugavuse nõuete suhtes olid väikesed. Kui lisada juurde sellele väärmõisted vabadusest möödunud sajandi individualistliku ühiskondlik-poliitilise maailmavaate pärandusena, siis on arusaadav kuidas võisid tekkida need troostitud agulid, mis meie riikliku iseseisvuse algaastail moodustasid tähtsa osa meie linnade üldpildis.

Kuid ka iseseisvuse esimesil aastail ei ole märgata erilist hoogu ehitustegevuses ega püüdu korterikultuuri tõstmiseks. Terava korterikriisi ajal kasutas olukorda omakasu püüdev element, kes püstitas edasi odavaid halbade elamistingimustega elamuid, et hõlpsasti teenida üüride näol võimalikult kõrgemat protsenti kinnisvaradesse mahutatud kapitalidelt. Kestis agulitüübiliste puumajade ehitamine, kus ei pööratud erilist tähelepanu ei ruumijaotuse otstarbekohasusele, sanitaarnõuetele ega välimusele. Korterikriisi tõttu oli selline ehitamine ka võimalik, sest soovijaid leidus igasugusele korterile.

Ka puudus siis küllaldane ehitusjärelevalve ametkond ja tuli tihti ette, et ehitaja-peremees ei pidanud kinni omavalitsuses kinnitatud projektist ning muutis selle tundmatuseni, ehitus ise aga puuduliku järelevalve tõttu jäigi sellisena püsima.

Ka oli arhitekt, kui ta tahtis saada teenistust erapraksises, säärases olukorras täielikult majaomaniku meelevalla all. Pealegi tekkis rida elamute projekteerijaid tehnikute ja joonestajate näol, kes hankisid omavalmistatud projektidele kutseõiguslikud allkirjad. Selliste projektide järele ehitatud hooned omas enamikus ei vastanud ei otstarbekohasuse ega esteetilistele nõuetele. Viimast nähet võib märgata veel nüüdki, kuid see väheneb järjest suureneva järelevalve tõttu.

Kuidas on olukord praegu ja millist teed on käinud ehitustegevus uute korterite loomise alal omariikluse kestel ja eriti viimaste aastate jooksul, seda selgitab kujukalt statistiline materjal.

Üleriigilise vaatluse aluseks on 1922. ja 1934. a. rahvaloenduse andmed. Alates 1929. a. on linnade ehitustegevuse arengu kohta kogutud Teedeministeeriumi poolt iga aasta andmeid. 1922. a. oli elumaju kogu riigis 133 410 ja 1934. a. algul 157 123. Seega on 12 aasta jooksul elamuid juurde ehitatud ca 17,8%.

Maal oli 1934. a. leibkondi 150 692 ja samal ajal oli seal kortereid 178 668. See tähendab, et vabu kortereid oli maal 27 976. Linnades samal ajal puudus umbes sama palju kortereid kui neid maal seisis vabadena. Seega absoluutset korteripuudust üleriigilises mõttes ei olnud.

Tartu VI, lk. 128