Samuti kohaliku ja lähemat tagamaad teeniva tähtsusega on ka Tartu võrdlemisi intensiivne kaubandus: 1923. a. teostatud uuringu järgi oli 1.479 kaub. ettevõttest suur- (I järgu) ettevõtteid kõigest 71 ja neistki valdav osa restoraane — 37 ja panku — 17.

Kui selle kõrval veel silmas peame, et 1922. a. rahvalugemisel kõigist iseseisvat sissetulekut hankivaist „aktiivseist" (26.569) elanikest osutus suurema sissetuleku võimalusega peremehi alatiselt palgatud tööjõuga vaid 3,0% ja vabakutselisi 1,9%, seevastu aga ilma alatise võõra tööjõuta väikeettevõtjaid („käsitöölisi") 16,1%, töölisi ja teenijaid 51,1%, ametnikke 11,5% ja muid (pääasjalikult majanduslikult mittetegevaid, nende hulgas ka õpilased) 16,4%, — siis võime küll kindlakujuliselt väita, et Tartu pääle väheste erandite, on praegugi veel väikese sissetulekuga inimeste linn.

Ja ehistanudki on Tartu maa-ala eeskätt vähese kapitaliga inimesed, kes omal ajal maalt linna rändasid ja sääl äritsemisega või teenistusega väikesi tagavaru soetasid.

Seda piisas tavaliselt vaevalt endale päävarjuks ja vanadusepäeviks väikese sissetuleku hankimiseks mõninga 1—2-toalise korteriga majakese ehitamiseks. Abi laenu näol ei olnud esialgu kustki saada. Ja kuigi käesoleva sajandi algusest pääle väikekapitaliga meestele appi tulid noored eesti ühistegelised rahaasutised, ei suudetud ega riskitud ikkagi suuri maju ehitada. Päälegi taoteldi ka väikeste ehitiste juures odavust, mistõttu piirduti tihti kerge ja lihtse ehitusviisiga.

Seda soodustas eriti väljaspool linnapiire ja seega ehitusmääruste alla mittekuuluvate maa-alade ehistamine. Linnapiiride laiendamine aga teostus teadagi väga visalt. Samuti ka linna ehitusmäärused olid võrdlemisi vähenõudlikud, taotelles eeskätt ehitiste kindluse, tulekaitse, ja liiklemise nõudeid; tervishoiu suhtes näit. 1900. a. ehitusmäärus käsitleb vaid niiskuse vältimist, elutubade kõrgust ja peldikuid, ent sedagi tagasihoidlikult.

Edasi, Tartu korteristiku kujunemisel ei olnud tähtsuseta ka majaperemeeste ja üürnike enamuse kultuuriline tase ja sellele vastavad nõuded korteri mõnususte suhtes: maalt päritolevail võisid need olla äärmiselt väikesed; samuti ei võinud need olla palju suuremad ka vanemail väikeste oludega harjunud linnaelanikel, — vahest välja arvatud kitsas ringkond aadlikke, äritegelasi ja haritlasi.

Tartu korteristiku kujundamise tegurina peab eriti mainima veel ülikooli ja teataval määral ka muude koolide kasvandikke. Nendele päävarju soetamine oli silmas peetav nii mõnegi ehituse või ümberehituse juures. Eriti massiline kehvade üliõpilaste tungimine Tartu ülikooli, alates möödunud sajandi lõpust, tekitas suurt nõudmist tüüpilise üliõpilaskorteri — 1-toalise keedukohata ja köögita korteri järgi.

Lõpuks ei jätnud Tartu korteristiku kujunemisele mõju avaldamata Tartu aiastuse levimise laad. Maalt linna kolinud ja sääl oma maja soetamise võimalused omandanud isikud olid ikkagi veel seevõrra tugevasti seotud maaga, et maja juurde juurvilja- või puuvilja-aia soetamist

Tartu I, lk. 254